SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC

Rapport annuel 1982

Québec

Manuscrit :
Société d'habitation du Québec

Publication réalisée
à la Direction générale
des publications gouvernementales
du ministère des Communications

Dépôt légal — 4e trimestre 1983
Bibliothèque nationale du Québec
ISBN 2-551-05941-0
ISSN 0714-6159

© Gouvernement du Québec

Monsieur Richard Guay
Président de l'Assemblée nationale
Édifice Pamphile-Le May
Québec

Monsieur le Président,

J'ai l'honneur de vous présenter le rapport annuel de la Société d'habitation du Québec pour l'année 1982.

Veuillez agréer, monsieur le Président, l'expression de mes sentiments respectueux.

Le ministre de l'Habitation et de
la Protection du consommateur

Guy Tardif

Québec, août 1983

Monsieur Guy Tardif
Ministre de l'Habitation
et de la Protection du consommateur
Gouvernement du Québec
Québec

Monsieur le Ministre,

Je vous transmets le rapport annuel de la Société d'habitation du Québec pour l'année 1982.

En annexe, selon les exigences de notre loi, vous trouverez le rapport du Vérificateur général.

Veuillez agréer, monsieur le Ministre, l'expression de ma considération distinguée.

Le président,

Bernard Angers

Québec, août 1983

Table des matières

- **Message du président 9**
- **Le mandat de la Société 11**
- Organigramme de la Société au 31 décembre 1982 **12**
- Le personnel de direction **13**
- Les ressources humaines **14**

1. La structure administrative

1.1 Le Bureau du président 15
1.2 Le Secrétariat 15
1.3 Le Service juridique 15
1.4 La Direction de l'évaluation et des normes 16
1.5 La Direction de la vérification interne 16
1.6 La Direction de la comptabilité 16
1.7 La Direction générale du financement et de l'administration 17
1.8 La Direction générale du bâtiment 19
1.9 La Direction générale de la gestion des programmes 20

2. Les activités et les réalisations

2.1 Le programme d'habitation à loyer modique 21
2.1.1 La construction et l'achat d'habitations à loyer modique **21**
2.1.2 Le recyclage d'édifices **27**
2.1.3 L'habitation nordique **27**
2.1.4 La gestion des habitations à loyer modique **29**

2.2 Les programmes d'aide aux personnes 32
2.2.1 Le programme d'aide à l'accession à la propriété résidentielle **32**
2.2.2 Le programme d'allocation-logement aux personnes âgées (Logirente) **33**
2.2.3 Le programme de supplément au loyer **34**
2.2.4 La Loi de l'habitation familiale **36**
2.2.5 Le programme de relance de la construction domiciliaire (Corvée-Habitation) **36**

2.3 Les programmes d'aide aux organismes communautaires et à la restauration 37
2.3.1 Le programme d'aide à la restauration résidentielle (Loginove) **37**
2.3.2 Le programme d'aide aux coopératives d'habitation locative (Logipop) **38**
2.3.3 Le programme d'amélioration des conditions de l'habitat **40**

3. La situation financière 43

- Index des tableaux **45**
- Index des graphiques **46**

Les états financiers 47

Message du président

Au nom de la Société d'habitation du Québec, j'ai l'honneur de présenter son rapport annuel 1982.

Cette année s'est déroulée dans un contexte de contraintes budgétaires et de personnel et a donné lieu à bon nombre d'événements majeurs qui ont marqué le fonctionnement et les activités de la Société d'habitation du Québec.

Ainsi, en plus de ses activités tant dans le domaine de la construction que dans les autres secteurs habituels d'intervention de la Société, un nouveau plan d'organisation administrative a été mis en place. L'année 1982 a vu le programme Loginove commencer à opérer, l'Aide à l'accession à la propriété résidentielle s'appliquer pour une première année complète, Corvée-Habitation s'ajouter aux activités de la Société; un règlement de location pour les logements à loyer modique a été mis en place et un certain nombre d'activités significatives en matière de gestion tant à la Société que dans les offices municipaux d'habitation ont connu leur dénouement.

Le nouveau plan d'organisation administrative implanté à la Société d'habitation du Québec présente essentiellement les caractéristiques suivantes: maintien des trois directions générales, mais modification de leur vocation respective.

La Direction générale des opérations est maintenant connue sous le vocable de Direction générale du bâtiment et est exclusivement consacrée à la réalisation des programmes de construction et à l'expertise technique en cette matière; la Direction générale de la gestion des programmes, antérieurement Direction générale de l'administration des propriétés, regroupe tous les programmes autres que la construction de logements à loyer modique; quant à la Direction générale du financement et de l'administration, anciennement la Direction générale des finances et de l'administration, elle a reçu le mandat de veiller à l'application des ententes fédérales-provinciales en matière d'habitation et d'amélioration de l'habitat ainsi que la responsabilité de l'ensemble des contrats de la Société d'habitation du Québec. En outre, une Direction des communications et une Direction de l'informatique ont été mises sur pied au sein de cette dernière direction générale.

Trois nouvelles unités administratives relevant directement du président ont aussi été constituées: la Direction de la vérification interne, la Direction de la comptabilité et la Direction de l'évaluation et des normes; cette dernière direction a pour mission de pro-

céder périodiquement à un examen des divers programmes qui sont confiés à la Société d'habitation du Québec.

Au chapitre des programmes, il importe de signaler l'entrée en vigueur de Loginove le 31 mars 1982. Ce programme d'aide à la restauration résidentielle implique plusieurs partenaires dont les municipalités et les institutions financières. Il s'est implanté graduellement entre le mois d'avril et le mois d'octobre dans 69 municipalités du Québec. La Société d'habitation du Québec a aussi amorcé avec la Société canadienne d'hypothèques et de logement des négociations en vue d'élargir les bénéfices de ce programme à d'autres municipalités du Québec de façon à le rendre « universel » en milieu urbain le plus rapidement possible. La Société espère voir rénovés, au cours d'une première année complète d'opération, plus de 5 000 logements.

Le programme d'aide à l'accession à la propriété résidentielle est entré en opération à toutes fins utiles au début de la présente année et toutes les indications sont à l'effet que les demandes seront largement supérieures aux estimations de départ. La Société d'habitation du Québec s'est aussi vu confier la gestion du programme de relance de la construction domiciliaire et a conclu à cet effet un protocole avec Corvée-Habitation. Il s'agit d'un programme original qui vise à stimuler l'industrie de la construction et de l'habitation.

L'administration des logements à loyer modique a fait l'objet d'une attention toute particulière à la Société d'habitation du Québec au cours de la présente année. Ainsi, l'échelle de loyer régissant les conditions de location de ces logements a donné lieu à un règlement remplaçant les dispositions antérieures déterminées en 1971. De même, les offices municipaux d'habitation ont reçu les principaux éléments d'un guide relatif à une meilleure gestion des logements publics. Enfin, un traitement informatisé des budgets des offices municipaux d'habitation a été introduit au sein de la Société d'habitation du Québec.

La Société d'habitation du Québec a de plus amorcé des réflexions en vue d'élaborer un projet de règlement relatif à la sélection des locataires dans les projets d'habitation à loyer modique. Elle espère être en mesure de fournir au ministre de l'Habitation et de la Protection du consommateur et au gouvernement ses recommandations au cours de l'année 1983.

Enfin, compte tenu de l'entrée en vigueur de Loginove, la Société d'habitation du Québec a procédé, au cours des derniers mois de 1982, à une évaluation du programme Logipop (applicable aux coopératives d'habitation) en vue de formuler au gouvernement des suggestions visant à réorienter le programme d'aide aux coopératives d'habitation locative vers le secteur de la rénovation et du recyclage et à l'étendre aux autres organismes sans but lucratif.

Je désire, en terminant, signaler la collaboration et la compétence du personnel de la Société qui a permis à cette dernière de réaliser l'essentiel des attentes gouvernementales.

Le président,

Bernard Angers

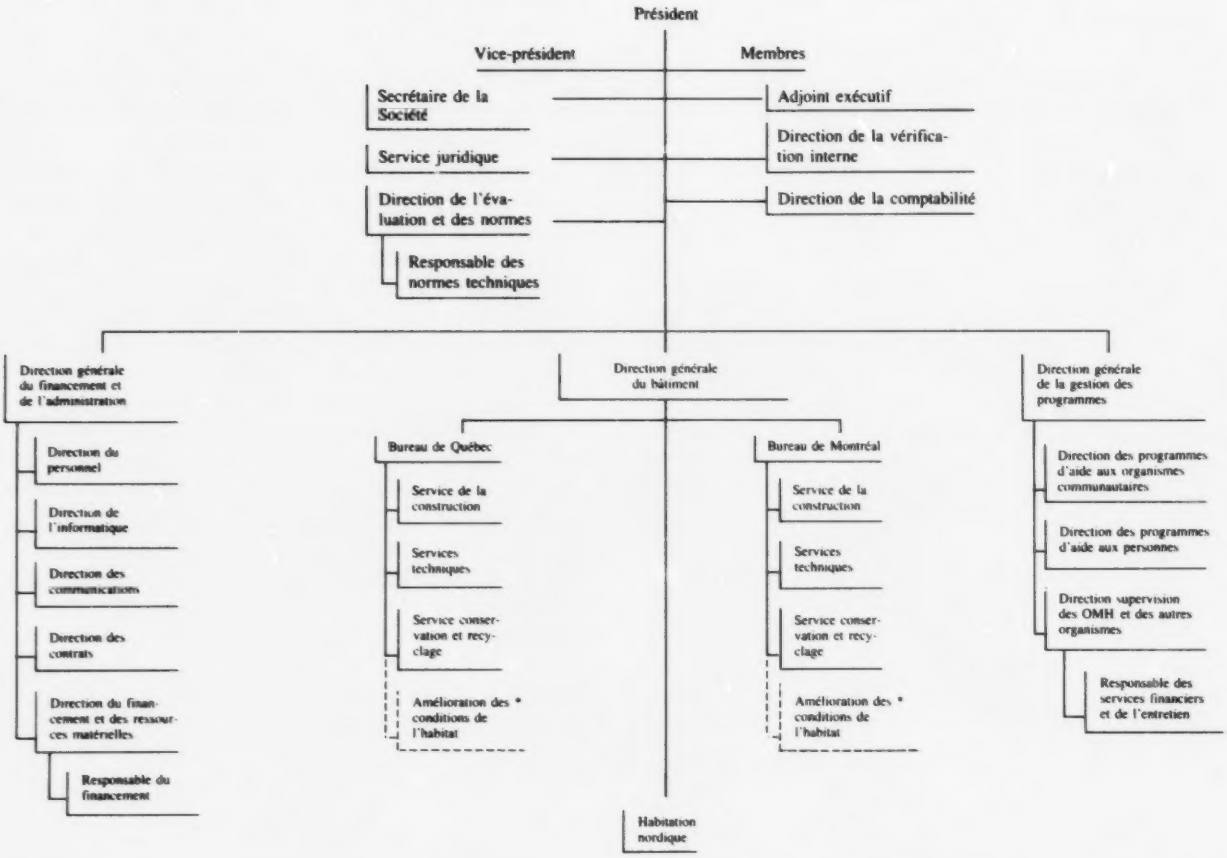
Le mandat de la Société

Constituée en vertu de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q. chap.S-8), la Société d'habitation du Québec a pour objets de favoriser la rénovation du territoire des municipalités du Québec, de faciliter l'accès des citoyens du Québec à la propriété immobilière et de mettre à leur disposition des logements à loyer modique.

La Société d'habitation du Québec relève du ministre de l'Habitation et de la Protection du consommateur. Créé le 18 juin 1981, le Ministère est sous la responsabilité de monsieur Guy Tardif. Il a pour mandat d'élaborer et de proposer au gouvernement des politiques relatives à la protection du consommateur, à l'amélioration de l'habitat et à l'habitation. Ainsi, le ministère de l'Habitation et de la Protection du consommateur s'est vu attribuer la charge de l'application de ces politiques ainsi que des lois sur l'habitation, la sécurité dans les bâtiments et dans les lieux publics et la protection du consommateur.

Le rapport annuel du ministère de l'Habitation et de la Protection du consommateur contient une description plus détaillée de son rôle de coordonnateur des politiques et des programmes en matière d'habitation et de protection du consommateur.

Tableau I
Organigramme de la Société d'habitation du Québec



* Structure qui disparaîtra en décembre 1983.

Le personnel de direction

Membres

Bernard Angers, président
Serge Carreau, vice-président
Yvan Ferland, membre
Michel Lucier, membre

Membres adjoints

André Dauphin
Denis Luneau

Secrétaire

Jean-Luc Lesage

Adjoint exécutif

Pierre-Sarto Blanchard [1]

Cadres supérieurs

Direction générale de la gestion des programmes

Paul Angers, directeur général

Direction générale du financement et de l'administration

Raymond Baillargeon, directeur général[2]

Direction générale du bâtiment

Marc Paradis, directeur général
Claude Desmeules, directeur du bureau de Québec
Georges Latendresse, directeur du bureau de Montréal[3]

Service juridique

Marcellin Nadeau, directeur

Direction de l'évaluation et des normes

René Dionne, directeur[4]

Direction de la vérification interne

Marcel Bélanger, directeur

Direction de la comptabilité

Raymond Larose, directeur[5]

Adresses

Siège social

1054, rue Conroy
Édifice « G », bloc 2, 4e étage
Québec (Québec)
G1R 5E7
(418) 643-3023

Bureau de Montréal

3, Complexe Desjardins
Tour du Nord, 25e étage
Montréal, (Québec)
H5B 1E3
(514) 873-8130

Bureau de Québec

1039, de la Chevrotière
Édifice « G », 26e étage
Québec (Québec)
G1R 4Z3
(418) 643-7336

(1) M. Pierre-Sarto Blanchard a remplacé M. André Bourgault le 31 août 1982.
(2) M. Raymond Baillargeon a remplacé M. Jean Marcil le 30 août 1982.
(3) M. Georges Latendresse a remplacé M. Henri-Paul Parenteau le 11 octobre 1982.
(4) M. René Dionne est entré en fonction le 4 octobre 1982.
(5) M. Raymond Larose est entré en fonction le 5 avril 1982.

Tableau II
Effectifs de la Société d'habitation du Québec au 31 décembre 1982

	Cadres	Agents de maîtrise	Profes-sionnels	Fonction-naires	Ouvriers	Total
Bureau du président et directions-conseil	11	—	38	28	—	77
Direction générale du financement et de l'administration	7	1	23	41	1	73
Direction générale du bâtiment	11	1	73	54	—	139
Direction générale de la gestion des programmes	5	2	31	57	—	95
Total	**34**	**4**	**165**	**180**	**1**	**384**

Chapitre 1
La structure administrative

Selon la loi qui la régit, la Société d'habitation du Québec est composée d'un président, d'un vice-président, de membres et de membres adjoints désignés par le gouvernement.

La Société dispose de cinq unités administratives rattachées au président et de trois directions générales (voir tableau I, organigramme de la SHQ).

Les unités administratives relevant directement du président sont:

- le Secrétariat de la Société
- le Service juridique
- la Direction de l'évaluation et des normes
- la Direction de la vérification interne
- la Direction de la comptabilité

Un adjoint exécutif assiste le président dans l'exercice de ses fonctions.

Les trois directions générales sont:

- la Direction générale du financement et de l'administration
- la Direction générale du bâtiment
- la Direction générale de la gestion des programmes

1.1 Le Bureau du président

Lors de la mise en place du nouveau plan d'organisation administrative supérieure de la Société, certaines activités jusqu'alors regroupées au Bureau du président ont été rattachées à des directions générales; c'est ainsi que la Direction des communications relève maintenant de la Direction générale du financement et de l'administration et que l'habitation en milieu amérindien et inuit relève de la Direction générale du bâtiment.

1.2 Le Secrétariat

Le plan d'organisation administrative supérieure mis en place en janvier 1982 n'a pas modifié le rôle du Secrétariat de la Société. Celui-ci a continué à:

— voir à l'organisation des séances de la Société et à assurer le suivi et l'interprétation des principales décisions prises;
— faire la liaison avec les unités administratives de la Société, les autres ministères et les organismes centraux;
— coordonner et réviser la préparation des documents (mémoires, rapports, décrets, C.T., etc.) à transmettre au ministre, au gouvernement et au Conseil du trésor;
— voir à la préparation des lettres patentes constituant les offices municipaux d'habitation et à conseiller à cette fin les municipalités;
— diffuser et interpréter les politiques, règlements, procédures et directives émises par le gouvernement et applicables à la Société.

D'une façon générale, le Secrétariat est le porte-parole officiel de la Société auprès de ses clientèles, du public en général et des autres ministères et organismes du gouvernement.

En 1982, le Secrétariat a fait émettre 53 lettres patentes constituant de nouveaux offices municipaux d'habitation et 14 lettres patentes supplémentaires modifiant la constitution originale d'offices municipaux d'habitation.

1.3 Le Service juridique

Le Service juridique joue, à l'intérieur de la structure administrative de la Société, le rôle d'aviseur légal. Sa fonction principale est de veiller aux meilleurs intérêts de la Société dans ses rapports avec les tiers, tout en respectant les droits de ces derniers, comme il se doit en tant qu'organisme public.

Il assume particulièrement son rôle-conseil par des avis juridiques sur toutes matières reliées aux diverses activités de la Société et par des interventions dans les documents que la Société est appelée à préparer ou à signer pour la réalisation de son mandat.

Comme par les années passées, il a participé à la réalisation des programmes d'habitation en formulant les recommandations nécessaires à la clarification des titres de propriété en matière immobilière et en intervenant au niveau des contrats et autres documents connexes reliés à la construction, par ses interprétations en cas de litige et par sa participation dans les recours judiciaires et les règlements de litige.

En outre, le Service juridique a été appelé à collaborer dans le processus de fermeture des dossiers de réparations majeures, en adressant des mises en demeure à certains entrepreneurs et architectes pour réclamer l'exécution de travaux jugés déficients ou le paiement de sommes payées en trop estimées par l'équipe de vérification comptable.

L'année 1982 a été celle de la mise en application du règlement sur la location. En tant que disposition réglementaire nouvelle, celui-ci était susceptible d'interprétation et de contestation devant les tribunaux, ce qui amena le Service juridique à fournir une expertise légale aux responsables des offices municipaux et devant les tribunaux.

Également au cours de la même année, deux nouvelles législations touchant particulièrement la Société ont vu le jour. Ces dispositions visant l'accès à l'information et l'aménagement du territoire ont encore réclamé la participation du Service juridique qui procéda à une étude approfondie des textes pour ensuite dégager les implications légales de la Société.

Depuis la création de la Société de gestion immobilière qui administre temporairement les immeubles repris par la Société, un membre du Service juridique siège au sein du Conseil d'administration.

Au surplus, au cours de la présente année, et ce, en conformité avec la politique actuelle du gouvernement visant à permettre l'accession à la propriété résidentielle pour toutes les couches de la population, le Service juridique a joué encore un rôle de premier plan dans l'élaboration, la mise en place et le bon fonctionnement des divers programmes mis de l'avant, tels les programmes d'aide à l'accession à la propriété résidentielle et Corvée-Habitation. À proprement parler, cette dernière formule n'est pas un programme de la Société; toutefois, par l'entremise du Service juridique, elle y joue un rôle important par sa participation dans la création de la corporation « Corvée-Habitation » et par la formulation des règlements, contrats avec les intervenants, formules, etc.

1.4 La Direction de l'évaluation et des normes

Suite au nouveau plan d'organisation administrative supérieure, le Secrétariat à la recherche et au développement et le groupe « Recherches et normes » ont été regroupés pour former la Direction de l'évaluation et des normes. Le mandat de cette direction consiste à:

— effectuer les recherches et les études requises permettant d'évaluer l'impact des activités de la Société dans le domaine de l'habitation et de proposer les modifications appropriées aux programmes existants et envisagés;
— participer avec le ministère de l'Habitation et de la Protection du consommateur à la réflexion et aux travaux requis en vue de l'élaboration de nouveaux programmes;
— élaborer les normes techniques et fonctionnelles requises pour les activités de construction et d'aménagement des projets d'habitation réalisés par la Société ainsi que pour les projets de conservation et de recyclage de bâtiments pour fins d'habitation, dans une optique d'uniformisation et d'amélioration de l'efficacité de ces interventions.

1.5 La Direction de la vérification interne

Lors de l'approbation de la nouvelle structure administrative, le Conseil du trésor a approuvé la création d'une Direction de la vérification interne.

Le Conseil d'administration a créé un comité de vérification composé du Président et de deux membres du Conseil d'administration.

Le président a émis une directive administrative en matière de vérification interne stipulant que la Direction de la vérification interne peut procéder à des études et à des évaluations de la pertinence et de l'efficacité des mécanismes de contrôle de gestion mis en place par les gestionnaires de chaque direction ou service.

Le comité de vérification a approuvé un plan triennal ainsi qu'un plan annuel de vérification.

1.6 La Direction de la comptabilité

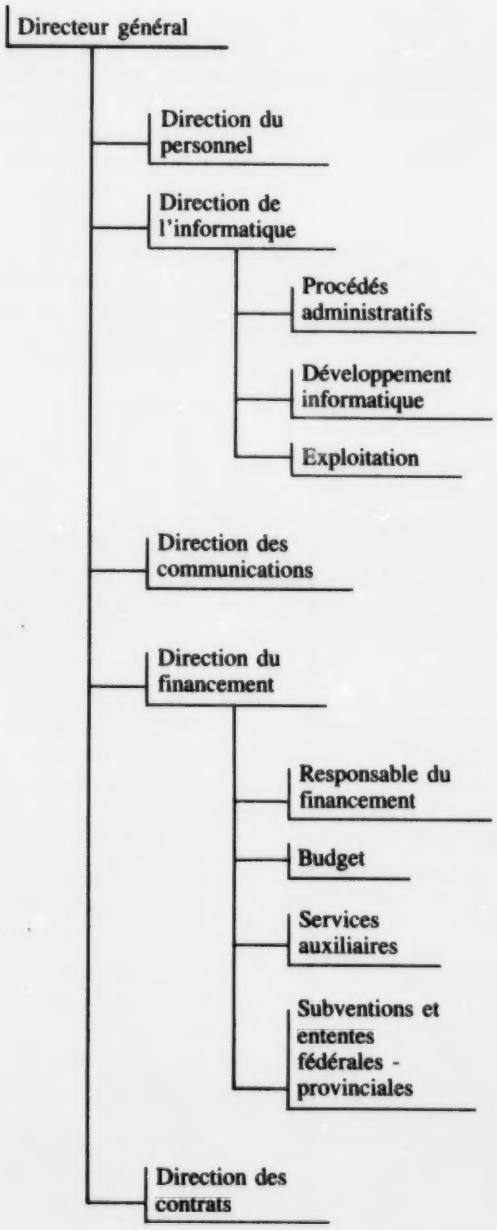
La Direction de la comptabilité a vu le jour en 1982 à la suite de l'approbation, par le Conseil du trésor, du nouveau plan d'organisation administrative de la Société.

Le mandat qu'elle s'est vu confier consiste principalement à concevoir et à implanter un système comptable qui réponde tout autant aux besoins des gestionnaires qu'à ceux des utilisateurs externes. Elle doit également élaborer des procédures de contrôle permettant d'assurer le respect des politiques financières de la Société et de voir à leur application.

En matière de vérification, la Direction de la comptabilité doit procéder, avant paiement, à un examen de toutes les factures se rapportant à la construction, à la rénovation ou à la réparation des immeubles de la Société, afin de s'assurer que ces factures soient conformes aux lois, aux règlements et aux directives en vigueur.

Au cours de 1982, la Société a versé au chapitre des coûts de construction et de rénovation plus de 112 millions de dollars à ses différents fournisseurs de biens et de services. Également, la Direction de la comptabilité a procédé à une révision de ses pratiques et de ses politiques comptables en vue de les simplifier et de faciliter ainsi l'informatisation de l'ensemble de ses opérations.

Tableau III
Organigramme de la Direction générale du financement et de l'administration



1.7 La Direction générale du financement et de l'administration

Cette direction générale exerce des responsabilités en matière de gestion des ressources financières (budgétaires et extra-budgétaires), et de gestion des ressources matérielles et humaines. Elle élabore et met en place des politiques en matière de communication. Elle réalise les activités nécessaires à l'adjudication des contrats conclus par la Société. Elle conçoit et met en place les procédés administratifs et les systèmes de gestion nécessaires au bon fonctionnement de la Société.

Structure

La Direction générale du financement et de l'administration comporte cinq directions ayant les rôles respectifs suivants:

— La Direction du personnel

La Direction du personnel a la responsabilité des activités inhérentes à la détermination du niveau des emplois, à la dotation des emplois vacants, à l'accueil des nouveaux employés, au développement des ressources humaines, aux relations de travail ainsi qu'à celles ayant trait à l'administration de la paie et des bénéfices marginaux.

— La Direction de l'informatique

Cette direction est responsable d'un plan de développement de systèmes et de révision des procédés administratifs requis pour le bon fonctionnement de la Société, plan qu'elle développe, implante et évalue. La Direction de l'informatique voit à l'exploitation des systèmes et à la mise à jour des manuels de procédés dans le cadre de ce plan.

— La Direction des communications

Le mandat de la Direction des communications est de concevoir et de mettre en oeuvre une politique de communication conforme aux objectifs de la Société et répondant aux besoins des clientèles et des partenaires de l'organisme.

Au cours de l'année 1982, cette direction a été particulièrement active en préparant et en réalisant des campagnes de promotion, de relations publiques et d'information, incluant la production et la distribution de dépliants et de brochures, relativement aux programmes Logirente, Aide à l'accession à la propriété résidentielle et Loginove.

Le programme d'aide à la restauration résidentielle, Loginove, a en outre exigé de la part de la Direction, la préparation et la coordination de 26 conférences de presse locales et régionales, pour signaler l'implantation du programme dans 69 centres urbains québécois.

Un autre mandat qui a requis de la Direction des communications beaucoup d'efforts a été son implication dans la planification et la mise en oeuvre du plan de communication du programme québécois Corvée-Habitation dont le gouvernement du Québec est l'un des partenaires. La Direction a assumé la responsabilité de superviser les moyens de communication et d'intervenir auprès des différents partenaires par des séances d'information et des entrevues auprès de la presse écrite et électronique.

Les relations avec la presse régionale, les quotidiens et les revues spécialisées ont enregistré des progrès marquants. La publication de reportages et l'utilisation de communiqués émanant de la Société ont constitué un outil précieux de rétro-information permettant d'évaluer la pénétration de ses programmes dans le milieu.

Dans le domaine des relations publiques, la Société a fait connaître son implication socio-économique en accroissant sa participation aux congrès, salons, expositions et conférences portant sur l'habitation. En son nom, la Direction des communications a participé à la planification et à l'organisation d'une centaine de manifestations soulignant la mise en chantier de bâtiments résidentiels de caractère social ou la visite de chantiers de construction. En collaboration avec les municipalités concernées, la Direction a également préparé les activités reliées à l'inauguration de nouvelles résidences construites par la Société ou pour des organismes bénéficiaires de subventions de la Société, dans le cadre des programmes d'habitation à loyer modique et d'aide aux coopératives d'habitation locative. Au niveau des HLM, la Société remplissait ainsi le mandat qui lui avait été confié, en vertu d'ententes fédérales-provinciales, de coordonner la tenue de ces événements de façon à témoigner de la participation de tous les paliers de gouvernement.

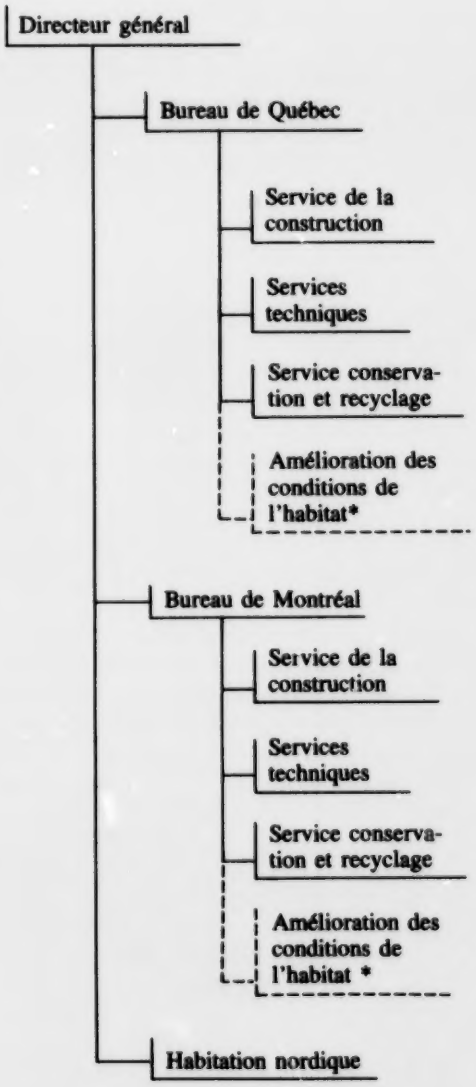
— La Direction des contrats

Cette direction effectue les tâches relatives à la procédure d'appel d'offres et à l'adjudication des contrats de construction, d'entretien, de réparation et de services pour toutes les unités administratives et ce, conformément aux lois, règlements et procédures en vigueur.

— La Direction du financement et des ressources matérielles

Il est du ressort de cette unité administrative de concevoir des politiques financières applicables aux activités de la Société d'habitation du Québec. Elle prévoit et contrôle l'utilisation des besoins financiers (budgétaires et extra-budgétaires) de l'organisme. Cette direction gère les prêts effectués par la Société et voit à la réclamation des sommes dues par les divers paliers de gouvernement dans le cadre de sa participation financière à certains programmes. Enfin, elle pourvoit la Société en ressources matérielles et lui assure d'autres services auxiliaires, tels que: messageries, courrier, aménagement, etc.

Tableau IV
Organigramme de la Direction générale du bâtiment



* Structure qui disparaîtra en décembre 1983.

1.8 La Direction générale du bâtiment

Avec le concours des organismes intéressés, notamment les municipalités, la Direction générale du bâtiment réalise le programme d'habitation à loyer modique et coordonne celui de l'amélioration des conditions de l'habitat dont la responsabilité immédiate relève des municipalités participantes.

La ville de Montréal agit cependant comme mandataire de la Société pour la réalisation du programme d'habitation à loyer modique sur son territoire alors que la ville de Québec n'exerce ce pouvoir à titre expérimental que pour ses 535 logements de la programmation 1978.

Structure

Pour mener à bien son mandat, la Direction générale du bâtiment compte actuellement sur l'appui de trois entités administratives:

— Le Bureau de Québec

Ce bureau assume la gestion des programmes d'habitation à loyer modique et d'amélioration des conditions de l'habitat pour les régions administratives 01, 02, 03, 04, 08 et 09.

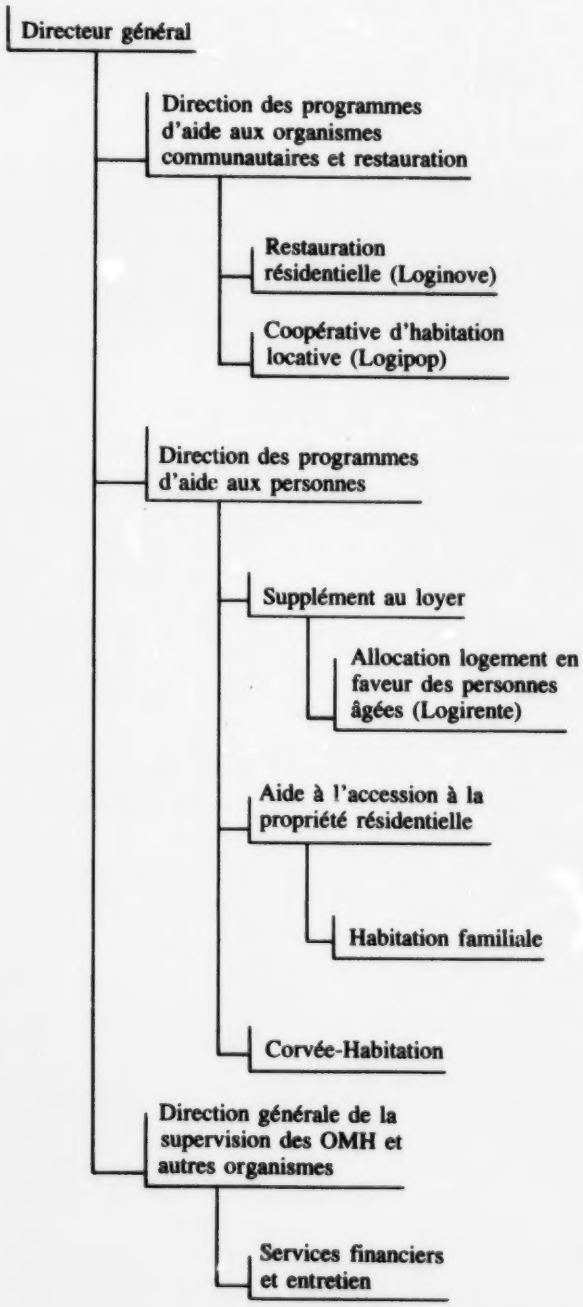
— Le Bureau de Montréal

Le Bureau de Montréal exerce le même mandat que le Bureau de Québec, pour les régions administratives 05, 06 et 07.

— L'habitation nordique

Cette unité administre quelque 800 logements construits depuis 1958 par le ministère des Affaires indiennes et du Nord canadien, au nord du 55 parallèle, en milieu amérindien et inuit. Elle rénove certains de ces logements et en construit de nouveaux pour répondre aux besoins de cette clientèle et à celle de certains ministères oeuvrant en ce milieu.

Tableau V
Organigramme de la Direction générale de la gestion des programmes



1.9 La Direction générale de la gestion des programmes

La Direction générale de la gestion des programmes assume l'administration des différents programmes qui sont sous la responsabilité de la Société ainsi que l'ensemble des relations avec les clientèles visées. Elle regroupe trois directions :

— La Direction des programmes d'aide aux organismes communautaires et à la restauration
— La Direction des programmes d'aide aux personnes
— La Direction de la supervision des OMH

La première administre les programmes d'aide aux coopératives d'habitation locative (Logipop) et à la restauration résidentielle (Loginove). Ces deux programmes sont gérés en étroite collaboration avec des organismes mandatés au niveau local. Dans le premier cas, la Société fait affaire généralement avec les groupes de ressources techniques alors que, dans le second cas, elle coordonne et supervise les activités des intervenants municipaux et des institutions financières impliquées.

La deuxième gère les programmes de supplément au loyer (dont bénéficient certaines victimes de la mousse isolante d'urée formol) et d'aide à l'accession à la propriété résidentielle (PAAPR). Elle assure, de plus, la liaison avec le ministère du Revenu chargé de l'administration du programme d'allocation logement en faveur des personnes âgées (Logirente). En outre, elle continue l'administration des bénéfices accordés en vertu de la Loi de l'habitation familiale. Enfin, en juin 1982, lors de la mise en oeuvre du programme de relance de la construction domiciliaire, Corvée-Habitation, cette direction a été chargée de l'administration du programme et de la coordination des actions menées par les intervenants à ce chapitre.

La troisième supervise la gestion des habitations à loyer modique dont l'administration est déléguée aux offices municipaux d'habitation.

Structure

L'effectif de la Direction générale totalise 95 postes dont 80 sont à Québec et 15 à Montréal. Ces derniers assurent, pour les régions 05, 06 et 07, la coordination des activités du programme Logipop, l'entretien des logements à loyer modique, ainsi que l'information de première ligne en ce qui a trait aux programmes d'aide à l'accession à la propriété résidentielle (PAAPR) et de relance de la construction domiciliaire (Corvée-Habitation).

Chapitre 2
Les activités et les réalisations

2.1 Le programme d'habitation à loyer modique

La Société d'habitation du Québec met à la disposition des familles, des personnes retraitées et des personnes handicapées à faible revenu des logements à loyer modique. Ces logements sont destinés aux ménages qui éprouvent les difficultés les plus aiguës à se loger par suite de la mauvaise qualité physique de leur logement et de la proportion de leur revenu consacrée au loyer. Pour atteindre les objectifs de ce programme, la Société construit de nouveaux logements, achète des édifices existants et recycle certains immeubles.

2.1.1 La construction et l'achat d'habitations à loyer modique

Les mises en chantier d'habitations à loyer modique au cours de l'année 1982 ont légèrement diminué par rapport à 1981. En effet, la Société, au cours de l'année 1982, a entrepris la construction de 92 projets pour 2 068 logements, comparativement à 106 projets pour 2 975 logements l'année précédente. Au cours de 1982, la Société a parachevé un nombre important de projets qui comportent un peu moins de logements que l'année précédente. En effet, 118 projets comportant 3 095 logements ont été remis aux offices municipaux concernés, comparativement à 93 projets pour 3 445 logements en 1981 (voir tableau VII).

Pour l'année 1983, la Société prévoit mettre en chantier environ 2 000 logements.

Enfin, la Société achète ou reprend par voie de dation en paiement certains immeubles d'habitation dont elle confie la gestion aux offices municipaux d'habitation ou qu'elle administre sur une base temporaire par le biais de la Société de gestion immobilière SHQ (SGI-SHQ) en attendant que leur vocation définitive ait été arrêtée. En 1982, le nombre des logements achetés ou repris qui sont administrés par des offices s'est maintenu à 1 227 unités alors que le nombre des logements administrés par la SGI-SHQ a augmenté de 332 pour atteindre 2 165 unités.

Tableau VI
Évolution des interventions de la SHQ depuis 1978[1]
(en unités de logement)

	Programme d'habitation à loyer modique					Programmes d'aide aux organismes communautaires et à la restauration	
Année	Construction	Achat	SGI-SHQ	Inuit	Sous-total (I)	Coopératives d'habitation (II)	Loginove
31 décembre 1978	23 529	1 519			25 048	636	
31 décembre 1979	27 584	2 466			30 050	1 199	
31 décembre 1980	32 729	2 706		6	35 441	2 543	
31 décembre 1981	36 174	1 227	1 833	814	40 048	4 245	
31 décembre 1982	39 269	1 227	2 165[5]	868	43 529	5 906	983

Tableau VI (suite)
Évolution des interventions de la SHQ depuis 1978[1]
(en unités de logement)

		Programmes d'aide aux personnes					
Année	Supplément au loyer (III)	Logirente	Habitation familiale	PAAPR	Corvée	Sous-total (I+II +III)[2]	Total[4]
31 décembre 1978	900		34 783			26 519	61 302
31 décembre 1979	2 151		32 071			33 144	65 215
31 décembre 1980	3 153	26 747	27 817			40 681	95 245
31 décembre 1981	3 595	19 326	23 638			47 387	90 351
31 décembre 1982	3 778	15 707[3]	19 856	12 514	2 716	52 626	104 402

(1) Les données sont cumulées d'année en année, sauf Logirente.
(2) Le sous-total représente le logement social.
(3) Logirente est un programme en vigueur d'octobre à septembre de chaque année. La clientèle au 31 décembre 1982, 15 707 ménages, ne représente que les ménages inscrits au système à cette date.
(4) Le parc immobilier, sous-total et total, ne comprend pas les logements coopératifs subventionnés dans le cadre du programme de supplément au loyer, lesquels ont été cumulés sous la rubrique coopératives d'habitation.
(5) Inclut les immeubles Jeffery Hale (61 logements).

Tableau VII
Programme d'habitation à loyer modique
Sommaire des mises en chantier et des parachèvements de 1978 à 1982
Mises en chantier par trimestre

	1er trimestre	2e trimestre
Année	Projets/ Logements	Projets/ Logements
1978	25/1 665	22/ 915
1979	25/1 278	32/1 150
1980	18/ 615	30/ 976
1981	20/ 631	19/ 448
1982	12/ 357	27/ 433

Parachèvements par trimestre

	1er trimestre	2e trimestre
Année	Projets/ Logements	Projets/ Logements
1978	4/ 290	6/ 243
1979	34/1 442	29/1 552
1980	44/1 825	33/ 870
1981	32/1 324	24/1 154
1982	26/ 812	20/ 537

Tableau VII (suite)
Programme d'habitation à loyer modique
Sommaire des mises en chantier et des parachèvements de 1978 à 1982
Mises en chantier par trimestre

	3e trimestre	4e trimestre	Total*
Année	Projets/ Logements	Projets/ Logements	Projets/ Logements
1978	26/ 995	12/ 617	85/4 192
1979	61/1 804	18/ 731	136/4 963
1980	26/ 771	18/ 571	92/2 933
1981	25/ 882	42/1 014	106/2 975
1982	35/1 004	18/ 274	92/2 068

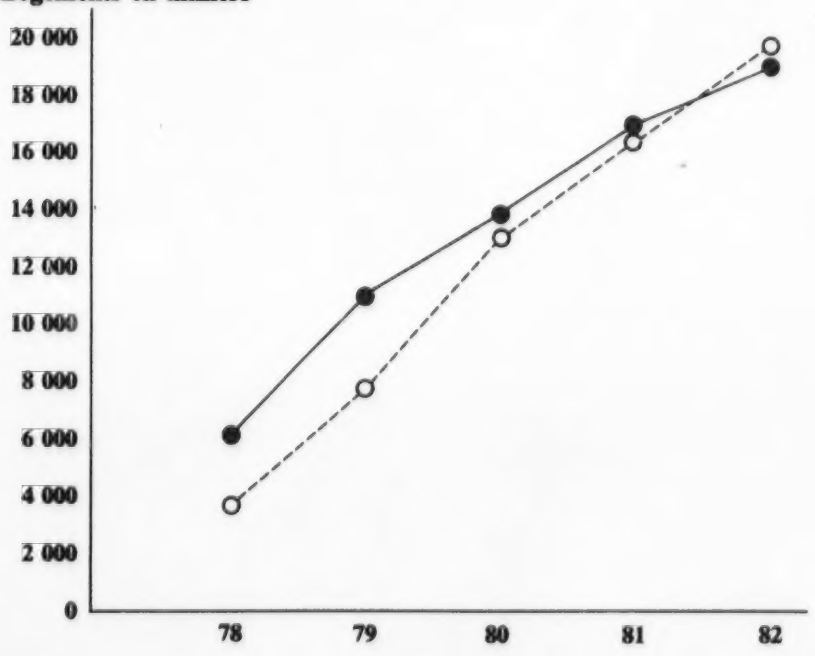
Parachèvements par trimestre

	3e trimestre	4e trimestre	Total
Année	Projets/ Logements	Projets/ Logements	Projets/ Logements
1978	11/ 505	12/ 783	33/1 821
1979	13/ 458	13/ 603	89/4 055
1980	27/1 383	38/1 067	142/5 145
1981	18/ 435	19/ 532	93/3 445
1982	27/ 737	45/1 009	118/3 095

* Excluant les logements pour étudiants.

Graphique 1
Programme d'habitation à loyer modique

Logements mis en chantier et
parachevés de 1978 à 1982 (données cumulatives)



Légende:

____: mis en chantier

1978: 6 013 logements
1979: 10 976 logements
1980: 13 909 logements
1981: 16 884 logements
1982: 18 952 logements

---- : parachevés

1978: 3 818 logements
1979: 7 873 logements
1980: 13 018 logements
1981: 16 463 logements
1982: 19 558 logements

Tableau VIII
Ensemble des programmes d'habitation à loyer modique
Sommaire des engagements financiers de 1968 à 1982

	Projets	Places	Logements	Personnes Âgées	Familles	Personnes handicapées	Étudiants	Coût des projets (000 $)
Logements à loyer modique *								
a) immeubles municipaux	310	—	19 072	5 194	13 835	43	—	356 580
b) immeubles de la Société	640	—	24 880	19 218	5 247	415	—	767 505
Logements sans but lucratif								
a) Société prêteuse	23	244	1 613	992	621	—	—	26 559
b) Société maître d'oeuvre	1	—	184	149	35	—	—	6 945
Logements pour étudiants								
a) immeubles du réseau scolaire	27	6 201	—	—	—	—	—	33 463
b) immeubles de la Société	6	340	222	—	—	—	222	9 506
Centres d'accueil								
a) immeubles du réseau des Affaires sociales								
I. pour personnes âgées	119	8 390	997	997	—	—	—	108 843
II. pour personnes handicapées	42	5 681	—	—	—	—	—	66 840
b) immeubles de la Corporation d'hébergement du Québec	38	4 004	20	20	—	—	—	119 873
Total	**1 206**	**24 860**	**46 988**	**26 570**	**19 738**	**458**	**222**	**1 496 114**

* Incluant des logements qui ne sont pas parachevés.

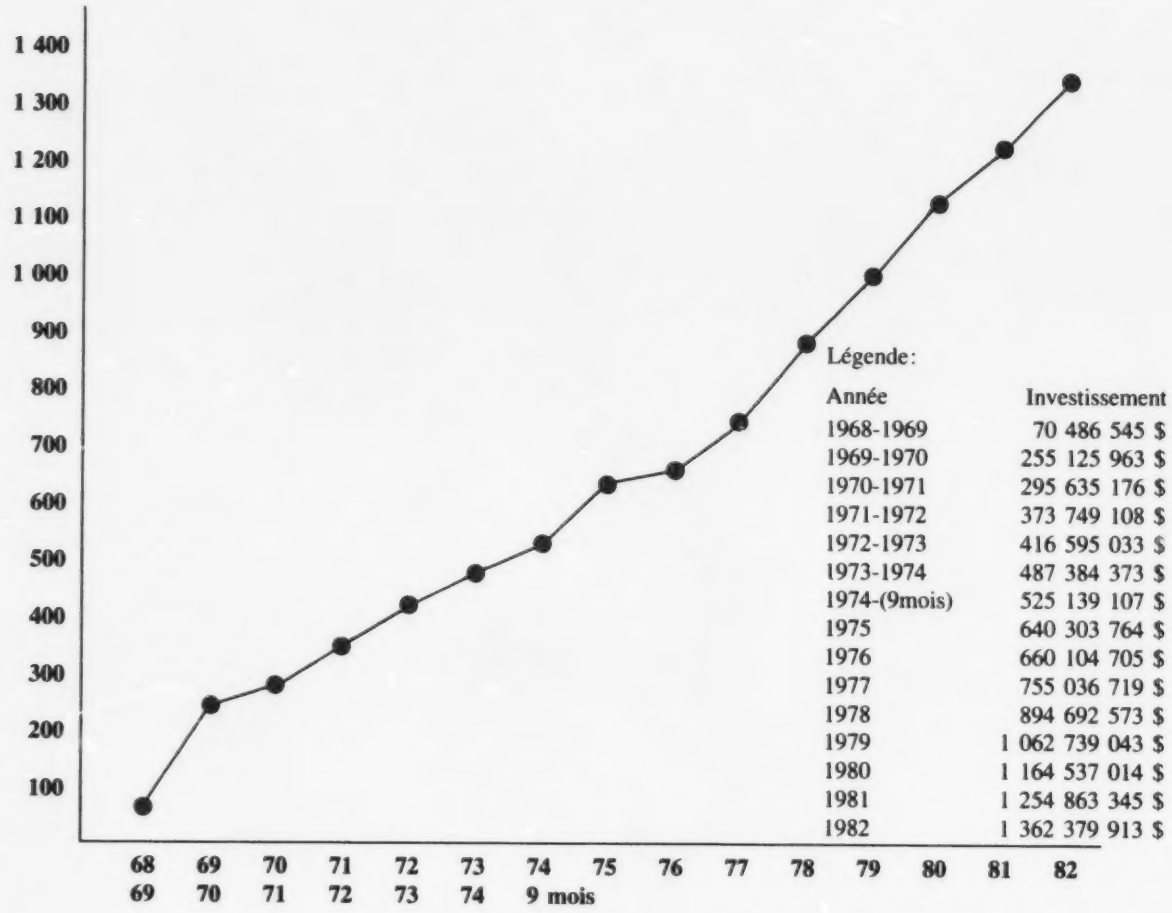
Tableau IX
Programme d'habitation à loyer modique
Sommaire des engagements financiers de 1968 à 1982

Exercice financier	Projets	Coûts des projets $	Investissement ou prêts originaux consentis $
1968-1969	82	73 580 492	70 486 545
1969-1970	178	191 204 451	184 639 418
1970-1971	33	43 656 630	40 509 213
1971-1972	64	83 227 296	78 113 932
1972-1973	41	47 074 908	42 845 925
1973-1974	69	76 036 856	70 789 340
1974 (9 mois)	44	46 516 989	37 754 734
1975	93	112 296 389	115 164 657
1976	8	34 376 750	19 800 941
1977	47	108 691 899	94 932 014
1978	93	149 984 763	139 655 854
1979	143	186 753 119	168 046 470
1980	107	143 087 408	101 797 971
1981	91	92 109 317	90 326 331
1982	113	107 516 568	107 516 568
Total	**1 206**	**1 496 113 835**	**1 362 379 913**

Graphique 2
Programme d'habitation à loyer modique

Sommaire des investissements de 1968 à 1982 (données cumulatives)

En millions $



Légende:

Année	Investissement
1968-1969	70 486 545 $
1969-1970	255 125 963 $
1970-1971	295 635 176 $
1971-1972	373 749 108 $
1972-1973	416 595 033 $
1973-1974	487 384 373 $
1974-(9mois)	525 139 107 $
1975	640 303 764 $
1976	660 104 705 $
1977	755 036 719 $
1978	894 692 573 $
1979	1 062 739 043 $
1980	1 164 537 014 $
1981	1 254 863 345 $
1982	1 362 379 913 $

2.1.2 Le recyclage d'édifices

Le recyclage d'édifices continue d'être considéré par la Société comme un moyen extrêmement valable de réaliser des habitations à loyer modique, compte tenu de la préoccupation de la Société de réduire les coûts de réalisation et les déficits d'exploitation de ces logements. Cependant, comme tous les édifices vacants ne peuvent être recyclés à des coûts qui respectent les balises budgétaires prescrites, le Service « Conservation et Recyclage », tenant compte des expériences passées et en cours, a élaboré des paramètres applicables d'une façon générale au recyclage d'édifices. Par ailleurs, la directive AG-57-81-02, relative à l'aliénation des biens immeubles excédentaires, et permettant à un organisme public d'acquérir, pour une somme nominale, un immeuble scolaire et de l'utiliser à des fins communautaires, a permis au Service « Conservation et Recyclage » d'élargir son éventail d'intervention en se voyant offrir plusieurs opportunités en ce sens.

Le Service a étudié et analysé 41 dossiers d'édifices vacants offerts à la Société en 1982. De ce nombre, 32 ont été éliminés pour diverses raisons d'ordre économique, fonctionnel ou technique, et neuf ont été conservés, dont deux pour réalisation immédiate et sept pour réalisation éventuelle.

Il peut être utile de souligner par ailleurs que le Service a également sous sa responsabilité dix dossiers de recyclage relatifs à des édifices qui avaient été offerts à la Société au cours des années 1980 et 1981. De ce nombre, cinq projets sont en voie de réalisation ou d'achèvement, trois dossiers ont fait l'objet d'une étude de faisabilité et les deux autres sont conservés jusqu'à l'entrée en vigueur de la prochaine programmation.

Tableau X
Programme d'habitation à loyer modique
Édifices vacants offerts à la Société pour fins de recyclage

		Projets éliminés		Projets conservés	
Recyclage	**Projets considéré**	**Après études sommaires**	**Après études plus poussées**	**Pour réalisation immédiate**	**Pour réalisation éventuelle**
Édifices vacants offerts à la Société	41	26	6	2	7

2.1.3 L'habitation nordique

La signature de la Convention de la Baie James et du Grand Nord a amené plusieurs changements juridictionnels et d'ordre administratif chez les 5 000 Inuit du Nouveau-Québec. En effet, douze villages sont devenus des municipalités de village nordique et le treizième pourra le devenir très bientôt. Ces villages, lorsqu'ils sont incorporés, élisent chacun un représentant à l'administration régionale Kativik (ARK), qui a juridiction sur l'ensemble du territoire situé au nord du 55e parallèle.

Le gouvernement du Québec s'est engagé à assumer certaines responsabilités, en particulier celles touchant l'ensemble du domaine de l'habitation. À ce chapitre, la Société d'habitation du Québec intervient déjà dans les secteurs de la construction, de la restauration et de l'administration de logements sociaux, en collaboration avec l'ARK et les représentants locaux. Suite à l'approbation par le Conseil du trésor, au début de l'année 1982, de son organisation et de sa structure administrative, le Service de l'habitation nordique a été créé et il relève de la Direction générale du bâtiment.

La Société s'est impliquée sur ce territoire pour la première fois en 1978 pour construire sept logements destinés aux employés de l'ARK. En 1980, le groupe responsable de l'habitation en milieu amérindien et inuit (HEMAI) s'est préparé à assumer l'administration des 800 logements construits depuis 1958 par le ministère des Affaires indiennes et du Nord canadien. Le transfert prévu pour le 1er avril 1980 n'ayant pu se réaliser, l'intervention de la Société a été limitée aux trois villages où seul le Québec fournissait des services publics. Le transfert ayant été finalisé au 1er février 1981, la Société a donc signé des ententes avec les municipalités pour leur confier la gérance de l'opération et de l'entretien des logements sociaux dont la durée ne pourra excéder 50 ans et prévoyant le versement par la Société de subventions jusqu'à concurrence de 100 % du déficit annuel d'exploitation reconnu.

Les subventions versées pour l'année 1982 ont été de 5 187 534 $. Au cours de cette période, la Société a réalisé la construction de 30 logements neufs de type jumelé et la rénovation de 45 logements dans six villages nordiques. Au 31 décembre 1982, on comptait 868 logements sociaux en milieu inuit.

Tableau XI
Programme d'habitation à loyer modique
Habitation nordique

Municipalité	Programmation 1980 et 1981					
		Exploitation		Construction		Rénovation
	Logements non rénovés	Subventions	Nombre	Coût de réalisation	Nombre	Coût de réalisation
Kuujjuarapik	100	574 794 $	4	522 800 $	—	—
Inukjuak	102	570 051 $	6	775 300 $	—	—
Povungnituk	125	691 883 $	2	301 500 $	—	—
Akulivik	38	437 839 $	8*	1 164 869 $	—	—
Ivujivik	32	179 592 $	2	296 040 $	—	—
Salluit	71	429 069 $	2	296 900 $	—	—
Kangiqsujuaq	33	242 173 $	—	—	—	—
Quaqtaq	15	157 720 $	—	—	—	—
Kangirsuq	45	232 708 $	2	276 100 $	—	—
Aupaluk	11	204 357 $	4*	524 366 $	—	—
Tasijuaq	11	140 903 $	—	—	4*	442 000 $
Kuujjuaq	115	661 317 $	6	761 500 $	2	198 200 $
Kangiqsualujjuaq	53	296 231 $	—	—	—	
Total	**751**	**4 818 637 $**	**36**	**4 919 375 $**	**6**	**640 200 $**

* Un entrepôt a été construit dans chacun de ces villages.

Tableau XI (suite)
Programme d'habitation à loyer modique
Habitation nordique

Municipalité	Programmation 1982				
	Exploitation		Construction		Rénovation
	Subventions	Nombre	Coût de réalisation	Nombre	Coût de réalisation
Kuujjuarapik	630 625 $	—	—	—	—
Inukjuak	612 405 $	—	—	—	—
Povungnituk	588 967 $	—	—	—	
Akulivik	438 860 $	6	826 000 $	—	—
Ivujivik	220 959 $	—	—	—	—
Salluit	438 621 $	6	926 500 $	11	1 149 500 $
Kangiqsujuaq	251 536 $	4	501 500 $	11	1 172 000 $
Quaqtaq	184 420 $	4	556 000 $	12	1 459 000 $
Kangirsuq	292 237 $	—	—	—	—
Aupaluk	199 308 $	4	573 000 $	—	—
Tasijuaq	162 866 $	—	—	—	—
Kuujjuaq	912 936 $	6	751 000 $	11	1 175 000 $
Kangiqsualujjuaq	253 794 $	—	—	—	—
Total	**5 187 534 $**	**30**	**4 134 000 $**	**45**	**4 955 500 $**

2.1.4 La gestion des habitations à loyer modique

La Direction générale de la gestion des programmes coordonne l'élaboration et l'administration des programmes et ententes nécessaires à la gestion locale des habitations à loyer modique, à la sélection des locataires et à la location des logements.

Les habitations à loyer modique possédées par les municipalités ou propriétés de la Société d'habitation du Québec depuis 1974 sont toutes administrées localement par un office municipal d'habitation (OMH), mandataire de la Société et responsable de la sélection des locataires. Les logements à loyer modique sont régis par la loi et les règlements de la Société d'habitation du Québec.

Outre les logements à loyer modique construits par la Société, 1 227 des 3 392 logements achetés par la Société ou repris par voie de dation en paiement sont actuellement gérés au niveau local par des offices municipaux d'habitation. Les 2 165 unités qui restent sont administrées par la Société de gestion immobilière SHQ.

Le tableau XII présente l'évolution annuelle du parc HLM ainsi que du nombre des offices municipaux d'habitation de 1978 à 1982. Le parc HLM a augmenté de 9% cette année et comptait 42 661 logements au 31 décembre 1982.

Au cours de 1982, la Société a procédé à la mise en oeuvre du règlement sur la location d'un logement à loyer modique. La nouvelle réglementation a pris effet le 1er mars 1982. À la suite d'une première évaluation de son application, le gouvernement a accepté de modifier certaines dispositions du règlement, particulièrement en ce qui a trait à la participation financière des dépendants de moins de vingt-cinq ans et des conjoints qui ont un revenu de travail.

De plus, la Société a travaillé, au cours des mois d'été, à l'implantation d'un nouveau cadre comptable à l'intention des offices municipaux d'habitation. Ce nouveau système, dont l'entrée en vigueur est prévue le 1er janvier 1983, simplifie les transactions entre la Société et les offices et permet un meilleur suivi budgétaire et comptable des opérations financières menées par les offices.

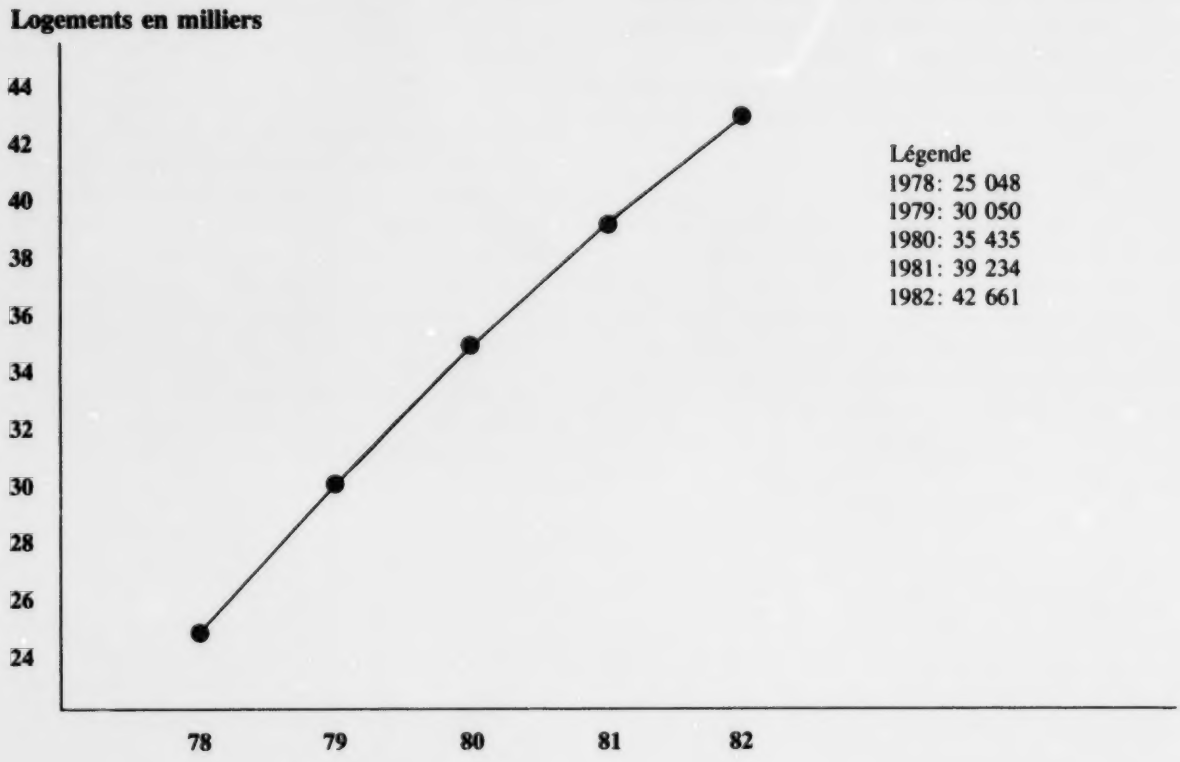
Tableau XII
Les habitations à loyer modique
Évolution du parc HLM et du nombre d'OMH de 1978 à 1982

		Nombre de logements à loyer modique		
Cumulatif au	**Nombre d'OMH**	**Construction**	**Achat et SGI-SHQ**	**Total**
31 décembre 1978	157	23 529	1 519	25 048
31 décembre 1979	206	27 584	2 466	30 050
31 décembre 1980	280	32 729	2 706	35 435
31 décembre 1981	351	36 174	3 060	39 234
31 décembre 1982	420	39 269	3 392	42 661

Graphique 3

Programme d'habitation à loyer modique

Évolution du parc de logements à loyer modique construits et achetés par la Société de 1978 à 1982 (données cumulatives)



Déficit d'exploitation des logements à loyer modique

Le déficit d'exploitation s'établit au 31 décembre à 140,5 millions de dollars (voir tableau XIII). Le montant de subvention nécessaire pour combler le déficit se répartit en fonction des ententes en vigueur entre les différents paliers de gouvernement impliqués.

Tableau XIII
Les habitations à loyer modique
Déficit d'exploitation 1982 et contributions de chacun des gouvernements impliqués en 1982

Déficit total	140 510 166 $
Part des municipalités	13 917 745 $
Part du gouvernement du Québec et de la Société canadienne d'hypothèques et de logement	126 592 420 $

Tableau XIV
Les habitations à loyer modique
Évolution des coûts mensuels moyens d'un logement à loyer modique de 1978 à 1982, selon les prévisions budgétaires des OMH

Types de dépenses	1978 $/%	1979 $/%	1980 $/%	1981 $/%	1982 $/%
Amortissement de la dette	127,05/ 44	148,28/ 46	165,63/ 48	191,00/ 52	221,39/ 53
Taxes					
• municipales	38,10/ 20	40,50/ 19	52,51/ 18	60,36/ 16	66,15/ 16
• scolaires	18,50	19,02	7,85	—	
Administration (salaires, assurances...)	27,44/ 10	27,81/ 9	26,78/ 8	27,88/ 8	31,31/ 7
Autres dépenses					
• exploitation	52,41	58,45	62,97	67,65	76,10
• entretien	16,51	18,59	19,73	17,13	18,00
• amélioration apportée	/ 26	/ 26	/ 26	/ 24	/ 24
aux bâtiments	6,03	4,92	7,94	4,36	7,56
Total	**286,04/100**	**317,57/100**	**343,42/100**	**368,38/100**	**420,51/ 100**

Tableau XV
Les habitations à loyer modique
Évolution des revenus mensuels d'un logement à loyer modique de 1978 à 1982, selon les prévisions budgétaires des OMH

Logements budgétés	1978	1979	1980	1981	1982
Types de revenus	**$/%**	**$/%**	**$/%**	**$/%**	**$/%**
Revenus locatifs	88,33/31	92,33/29	96,45/28	108,71/30	121,36/28,8
Subventions au déficit d'exploitation	197,71/69	225,24/71	246,97/72	259,67/70	299,15/71,2
Total	**286,04/100**	**317,57/100**	**343,42/100**	**368,38/100**	**420,51/100**

La Société de gestion immobilière SHQ (SGI)

La Société de gestion immobilière SHQ (SGI) a été constituée le 6 octobre 1981 dans le but d'assurer, sur une base temporaire, la gestion d'ensembles immobiliers que possède la Société d'habitation du Québec en attendant que leur administration puisse être remise à un organisme sans but lucratif oeuvrant au niveau local.

Comme le mandat confié à la SGI-SHQ est temporaire et afin d'éviter de créer une structure administrative trop lourde, la SGI a négocié une entente de services avec la Société d'habitation du Québec. Aux termes de cette entente, la SGI-SHQ peut utiliser, selon ses besoins, les entités administratives de la Société qui sont nécessaires à la réalisation de son mandat.

En janvier 1982, la Société d'habitation du Québec a confié à la SGI-SHQ la gestion de 12 immeubles d'habitation comptant 2 104 logements. En outre, la Société de gestion immobilière SHQ supervise depuis mai 1982 l'administration des immeubles Jeffery Hale dont la gestion a été déléguée à un organisme sans but lucratif privé. Cet ajout porte à 13 le nombre des ensembles immobiliers et à 2 165 le nombre des logements confiés à la SGI-SHQ au 31 décembre 1982.

Au cours de 1982, des démarches ont été amorcées auprès d'organismes sans but lucratif publics (offices municipaux d'habitation) et privés en vue de permettre la cession de plusieurs ensembles immobiliers.

Le bilan de l'exploitation des 12 immeubles d'habitation gérés par la SGI-SHQ présente au 31 décembre 1982 des dépenses de 7,9 millions de dollars comparativement à des revenus de 4,9 millions. Dans le contexte où il s'agit, dans la majorité des cas, de logements abritant des familles à faible et moyen revenu, une subvention de 3,2 millions provenant des gouvernements fédéral et provincial comble le déficit.

2.2 Les programmes d'aide aux personnes

2.2.1 Le programme d'aide à l'accession à la propriété résidentielle

Au printemps 1981, le gouvernement du Québec a annoncé son intention de mettre sur pied un programme visant à favoriser l'accession à la propriété résidentielle.

Cette intervention a été mise en oeuvre en décembre 1981 et l'administration en a été confiée à la Société d'habitation du Québec. Le programme d'aide à l'accession à la propriété résidentielle s'adresse aux ménages qui n'ont jamais été propriétaires et qui ont un enfant de moins de 12 ans admissible à recevoir des allocations familiales du Québec. Il vise trois objectifs principaux : premièrement, il veut aider les familles à se loger, favorisant ainsi une accumulation de capital par l'acheteur du logement ; deuxièmement, le programme tend à permettre une meilleure conservation du lieu de résidence après sa construction et contribue à la revitalisation des quartiers ; troisièmement, il cherche à stimuler l'industrie de la construction.

Le programme vise le logement neuf, le logement existant ou la maison mobile, destiné à servir de résidence principale à l'acheteur. La valeur de l'immeuble faisant l'objet de la demande ne doit pas excéder 60 000 $.

L'aide financière offerte consiste en un rabais du taux d'intérêt reconnu sur la part de l'emprunt hypothécaire considéré, soit 10 000 $ pour le logement neuf, 6 000 $ pour le logement existant et 4 000 $ pour la maison mobile. La Société paie la totalité de cet intérêt reconnu la première année, les deux tiers la deuxième et le tiers les trois années subséquentes de la période d'admissibilité, jusqu'à un maximum de 5 500 $ pour le logement neuf, de 3 300 $ pour le logement existant et de 2 200 $ pour la maison mobile. De plus, le programme prévoit un remboursement en capital à la naissance ou à l'adoption de tout enfant pendant la participation du bénéficiaire au programme.

Ce programme, entré en vigueur le 16 décembre 1981, a atteint les objectifs visés. En effet, à la fin de 1982, la Société avait traité 15 778 demandes et aidé financièrement 12 514 ménages. Les montants en subvention de capital versés à la naissance ou à l'adoption de chacun des enfants pendant la participation du bénéficiaire au programme se chiffraient à 1 824 000 $ tandis que les subventions versées en rabais du taux d'intérêt atteignaient 10 484 000 $. Le montant total des bénéfices versés à la fin de l'année 1982 totalisait 12 308 000 $. Les 12 514 unités de logement reconnues au programme se répartissaient comme suit : 34 % de logements neufs, 65 % de logements existants et 1 % de maisons mobiles (voir tableau XVI).

Fait intéressant à noter, plus de 100 000 demandes d'information ont été adressées à la Société depuis le début du programme.

Tableau XVI
Programme d'aide aux personnes
Programme d'aide à l'accession à la propriété résidentielle
Types de propriétés subventionnées et répartition des montants de subvention

Types de propriétés				Subventions
	Nombre	%		
Neuf	4 355	34	Capital (naissance ou adoption)	1 824 000 $
Usagé	8 154	65	Rabais du taux	
Maison mobile	5	1	d'intérêt	10 484 000 $
Total	**12 514**	**100**	**Total**	**12 308 000 $**

2.2.2 Le programme d'allocation logement en faveur des personnes âgées (Logirente)

Logirente est un programme de la Société d'habitation du Québec qui a été institué le 13 août 1980.

Le programme a pour objectif d'aider les citoyens âgés du Québec, qu'ils soient locataires, propriétaires ou chambreurs, qui ne bénéficient pas déjà d'une aide gouvernementale au loyer (HLM, supplément au loyer, etc.), à demeurer dans un logement de leur choix tout en améliorant leur situation économique. Ce programme accorde une aide financière directe aux personnes âgées dont le coût du logement dépasse 30% de leur revenu annuel total. La subvention versée correspond à 75% de ce dépassement, déduction faite des remboursements d'impôt foncier, le cas échéant, et compte tenu des loyers maxima considérés.

Plusieurs modifications ont été apportées à ce programme par le gouvernement le 13 juillet 1982. Elles se divisaient en deux groupes. Une première série de changements avait pour but de combler certaines lacunes normatives qui ont été observées au cours de la deuxième année de mise en oeuvre du programme.

Enfin, une deuxième catégorie d'amendements portait le coût annuel maximal du logement considéré pour fins de subvention à 2 580 $ pour les personnes seules (2 340 $ en 1981-1982), 2 760 $ pour les couples ou ménages de deux personnes ou plus (2 520 $ en 1981-1982) et 1 740 $ pour les chambreurs (1 440 $ en 1981-1982), ce qui avait aussi pour effet d'indexer le revenu annuel maximum pour les trois clientèles visées soit 8 600 $ pour les personnes seules (7 800 $ en 1981-1982), 9 200 $ pour les couples ou ménages de deux personnes ou plus (8 400 $ en 1981-1982) et 5 800 $ pour les chambreurs (4 800 $ en 1981-1982).

L'administration de ce programme a été confiée au ministère du Revenu du Québec, alors que la Société d'habitation du Québec coordonne et oriente l'ensemble de cette intervention.

Les paramètres du programme qui sont révisés annuellement s'appliquent du 1er octobre au 30 septembre de l'année suivante. C'est donc dire qu'au 31 décembre 1982, on peut connaître les résultats statistiques et financiers d'une deuxième année d'opération, ainsi que des informations fragmentaires sur le premier trimestre d'une troisième année d'application.

Du 1e octobre 1981 au 30 septembre 1982, 25 037 ménages de 65 ans et plus ont fait une demande d'inscription au programme d'allocation-logement en faveur des personnes âgées. De ce nombre, 19 326 ont été jugés admissibles en fonction des modalités et des paramètres réglementaires. Ceci a entraîné un déboursé global de 7,3 millions de dollars en 1982. La subvention moyenne s'établit à 376 $ pour cette deuxième année. Le tableau XVII présente une répartition de la clientèle, ainsi que la subvention moyenne pour chacune des catégories. Il est intéressant de noter que 92,2% de la clientèle est locataire, alors que 2% et 5,8% sont respectivement propriétaires et chambreurs.

Au 31 décembre 1982, 15 707 ménages avaient été reconnus admissibles au programme. Toutefois, sur les 37 337 demandes d'inscription au programme, 15 008 n'avaient pas encore été analysées.

Tableau XVII
Programme d'aide aux personnes
Programme d'allocation-logement en faveur des personnes âgées (Logirente)
Répartition par type de clientèle pour 1981-1982

Clientèle	Nombre de demandes	Nombre de ménages refusés	Nombre de ménages subventionnés*	Subvention annuelle moyenne
Locataire	21 737	3 925	17 812	394,53 $
Propriétaire	1 555	1 164	391	302,65 $
Chambreur	1 745	622	1 123	104,24 $
Autres	—	—	—	—
Total	**25 037**	**5 711**	**19 326**	**375,80 $**

* Ces données proviennent d'une copie du fichier des requérants de Logirente 1981-1982 reçue du ministère du Revenu du Québec en août 1982. Les données fournies respectent le caractère confidentiel des demandes.

2.2.3 Le programme de supplément au loyer

Le programme de supplément au loyer a été mis en oeuvre à l'automne 1978 à la suite de la signature d'un accord en 1977 avec la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Il s'adresse aux ménages et personnes à revenu faible ou modique qui habitent un logement administré par une coopérative d'habitation ou un organisme sans but lucratif. Il vise également les personnes physiquement handicapées qui ont loué un logement par l'intermédiaire d'un organisme sans but lucratif mandaté par la Société et couvre les locataires déjà subventionnés de certains immeubles vendus par la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Le programme de supplément au loyer permet à la Société d'habitation du Québec de défrayer 90% de la différence entre le loyer mensuel ordinairement exigé par le propriétaire et la contribution requise du ménage ou de la personne habitant ce logement, en vertu du règlement sur la location d'un logement à loyer modique.

Au cours de l'année, des ententes touchant 183 logements ont été ratifiées.

Le nombre des locataires déjà subventionnés dans des immeubles vendus par la SCHL s'établissait à 571 au 31 décembre 1982 (voir tableau XVIII). En 1982, 69 locataires ont cessé d'être admissibles aux bénéfices du programme.

On peut remarquer, en outre, que 55% des logements sont occupés par des personnes âgées, soit 2 063 logements, alors que 1 209 (32%) autres sont habités par des familles et 506 (13%) sont réservés à la clientèle des personnes handicapées (voir tableau XVIII).

Enfin, la Société a déboursé 5 731 661 $ en 1982. Une partie de cette somme couvre des engagements rétroactifs à 1979, 1980 et 1981.

Tableau XVIII
Programme d'aide aux personnes
Programme de supplément au loyer
Répartition de la clientèle par catégorie et par type d'organisme au 31 décembre 1982

Clientèles	Familles	Personnes âgées	Personnes handicapées	Total	%
Organismes sans but lucratif					
a) financés par la SHQ	34	769	—	803	21
b) financés par la SCHL					
I. organismes privés	200	775	3	978	26
II. organismes municipaux	135	—	—	135	4
Coopératives d'habitation locative	427	160	—	587	16
Logements pour personnes handicapées	—	—	503	503	13
Village olympique	—	200	—	200	5
Habitations vendues par la SCHL	412	159	—	571	15
Autres	1	—	—	1	—
Total	**1 209**	**2 063**	**506**	**3 778**	
%	**32**	**55**	**13**	**100**	

Tableau XIX
Programme d'aide aux personnes
Programme de supplément au loyer
Nombre d'organismes et de logements subventionnés de 1978 à 1982

	1978-12-31	1979-12-31	1980-12-31	1981-12-31	1982-12-31	
Clientèles	Organismes/ Logements	Organismes/ Logements	Organismes/ Logements	Organismes/ Logements	Organismes/ Logements	Sommaires des engagements budgétés
Organismes sans but lucratif						
a) financés par la SHQ	6/803	6/ 803	6/ 803	6/ 803	6/ 803	773 261
b) financés par la SCHL						
I. organismes privés		12/ 457	18/ 562	26/ 763	37/ 978	1 508 260
II. organismes municipaux			1/ 242	2/ 186	1/ 135	328 487
Coopératives d'habitation locative	9/ 65	26/ 256	47/ 456	51/ 501	60/ 587	721 992
Logements pour personnes handicapées		3/ 82	5/ 223	7/ 500	7/ 503	1 109 117
Village olympique		1/ 200	1/ 200	1/ 200	1/ 200	343 205
Habitations vendues par la SCHL	*16/ 32	*45/ 353	*58/ 666	*59/ 640	*54/ 571	935 688
Autres			1/ 1	2/ 2	1/ 1	11 651
Total	**15/900**	**48/2 151**	**79/3 153**	**95/3 595**	**113/3 778**	**5 731 661**

* La Société intervient ici directement. Le nombre d'habitations est présenté à titre indicatif et n'est pas cumulé au total.

2.2.4 La Loi de l'habitation familiale

La Loi de l'habitation familiale a remplacé en 1964 la Loi pour améliorer les conditions d'habitation adoptée en 1948 afin de juguler la crise du logement qui sévissait alors.

Cette nouvelle loi conservait les principes et les modalités d'application déjà établis et permettait au gouvernement de rembourser un montant équivalant à une réduction de 3% du taux d'intérêt hypothécaire admissible à toute personne qui devenait pour la première fois propriétaire d'une maison unifamiliale ou bifamiliale. Le montant maximal du prêt hypothécaire ne devait toutefois pas excéder 14 000 $ pour une habitation unifamiliale et 20 000 $ pour une habitation bifamiliale.

La Société d'habitation du Québec, lors de sa création le 17 juin 1967, s'est vu confier l'administration de la Loi de l'habitation familiale ; elle a assumé les engagements et obligations contractés antérieurement.

Bien que la réduction de 3% soit demeurée constante, les principaux paramètres permettant d'établir le montant de la subvention ont été modifiés à la hausse jusqu'en 1974 alors que la Loi de l'habitation familiale est devenue caduque.

Le nombre de bénéficiaires en 1982 était de 19 856 et la Société a versé 2 584 488 $ en bonification aux termes de ses engagements. La Société prévoit encore débourser 17,7 millions de dollars dans le cadre de ce programme.

Tableau XX
Programme d'aide aux personnes
Application de la Loi de l'habitation familiale de 1978 à 1982

Exercice financier	1978	1979	1980	1981	1982
Propriétaires bénéficiaires au 31 décembre	34 783	32 071	27 317	23 638	19 856
Total des bénéficiaires à date	**110 672**	**110 672**	**110 672**	**110 672**	**110 672**
Engagements bruts cumulatifs*	278 567 521 $	278 567 521 $	278 567 521 $	278 567 521 $	278 567 521 $
Engagements résiliés sur prêts annulés ou remboursés	70 549 687 $	72 872 945 $	75 984 965 $	78 369 128 $	81 884 385 $
Engagements nets cumulatifs	208 017 834 $	205 694 576 $	202 782 556 $	200 398 394 $	196 683 136 $
Bonification versée durant l'exercice	5 057 484 $	3 590 130 $	4 561 386 $	3 216 614 $	2 584 488 $
Bonification cumulative versée depuis 1948	165 037 673 $	168 627 803 $	173 189 189 $	176 405 803 $	178 990 291 $

* Les organismes sans but lucratif financés par la SHQ ont reçu, de 1973 à 1978, 1 319 715,50 $ en paiement de bonification.

2.2.5 Le programme de relance de la construction domiciliaire (Corvée-Habitation)

Amorcé lors du sommet économique tenu en avril 1982, le programme de relance de la construction domiciliaire Corvée-Habitation a été officiellement mis sur pied le 23 juin 1982 avec l'adoption de la « Loi visant à promouvoir la construction domiciliaire » (L.Q. 1982, c. 42).

Cette loi institue un organisme sans but lucratif désigné sous le nom de Corvée-Habitation qui regroupe les partenaires habituels de la construction, en vue de relancer le secteur de la construction domiciliaire.

Unissant les efforts des travailleurs de la construction, de leurs employeurs, des institutions financières, des municipalités, des professionnels de la construction et du gouvernement du Québec, Corvée-Habitation gère un fonds provenant des contributions des partenaires. Ce fonds est destiné à garantir à l'acheteur d'un logement neuf un taux d'intérêt hypothécaire avantageux et fixe pour une durée déterminée.

Tout acheteur d'une maison neuve construite après le 25 mai 1982 et acquise avant le 31 décembre 1982 bénéficie d'un taux d'intérêt fixe de 13-47-% pour une durée de trois (3) ans, la valeur de l'unité de logement construite ne devant pas dépasser 60 000 $ (prix du terrain inclus). À l'heure actuelle, les partenaires préparent une seconde phase qui permettra de poursuivre l'effort amorcé.

Au moment où les taux d'intérêt hypothécaire fluctuaient aux environs de 20%, l'acheteur d'un loge-

ment neuf, en plus de bénéficier d'un taux d'intérêt fixe pour trois ans, pouvait également obtenir d'autres bénéfices de la part des municipalités. De plus, en vertu de la Loi visant à promouvoir la construction domiciliaire, il est permis aux professionnels de convenir de frais d'honoraires en deçà de leur tarif d'honoraires minima.

Tous ces avantages, alliés à d'autres programmes de stimulation tels que le programme québécois d'épargne-logement et le régime canadien d'encouragement à l'accession à la propriété, permettaient aux acheteurs de logement neuf d'obtenir des subventions pouvant atteindre 10 000 $.

Déjà à la fin de décembre 1982, 3 293 demandes d'admissibilité au programme avaient été acheminées à la Société. Le programme devrait atteindre les objectifs visés puisqu'en l'espace de quatre mois, plus de 38 000 demandes d'information étaient parvenues à la Société qui agit comme mandataire de Corvée-Habitation pour l'administration de ce programme.

2.3 Les programmes d'aide aux organismes communautaires et à la restauration

2.3.1 Le programme d'aide à la restauration résidentielle (Loginove)

Lancé en 1981 sur une base expérimentale dans la municipalité de Beauport, le programme Loginove a été étendu à d'autres municipalités à partir d'avril 1982. À la fin de l'année, 69 municipalités participaient au programme.

Loginove accorde une aide financière aux propriétaires pour que ceux-ci puissent effectuer des travaux de restauration permettant d'améliorer de façon importante le niveau d'habitabilité de leurs logements tout en respectant la capacité de payer des occupants.

Le propriétaire d'un bâtiment résidentiel situé dans une zone désignée(1) peut bénéficier du programme si le bâtiment nécessite des travaux de restauration pour corriger les déficiences d'habitabilité définies par le règlement. Le coût moyen des travaux doit être d'au moins 4 000 $ par logement. Le programme reconnaît pour fins de subvention jusqu'à 15 500 $ de travaux admissibles par logement. Un montant supplémentaire de 4 000 $ peut s'ajouter lorsque les travaux visent à adapter le logement pour une personne handicapée.

La subvention, dans le cas où le logement est occupé par le propriétaire, dépend du revenu du ménage. Elle peut atteindre 75% du coût des travaux reconnus pour fins de subvention. Lorsque le logement est occupé par un locataire, la subvention est fonction du loyer net et du nombre de pièces du logement; elle peut atteindre 90% du coût des travaux reconnus. Les paramètres permettant d'établir le montant de l'aide financière dans le cadre du programme ont été indexés au cours de 1982.

Le programme est administré localement par les municipalités participantes en collaboration avec les institutions financières qui ont adhéré au programme. Au mois de mai 1982, la Société ratifiait un protocole d'entente avec la Confédération des caisses populaires et d'économie Desjardins concernant l'administration du programme. Au cours des premiers mois qui ont suivi cette entente, des protocoles sont intervenus entre la Société et les 58 municipalités qui bénéficiaient déjà des anciens programmes de restauration. Par la suite, la Société s'est entendue avec la SCHL pour désigner onze (11) nouvelles municipalités. De plus, la Fiducie du Québec, la Fiducie Morguard ainsi que les Caisses d'établissement du Québec, sont venues s'ajouter à la Confédération des caisses populaires et d'économie Desjardins dans le cadre des opérations de financement.

L'implantation du programme a débuté graduellement à compter de la fin du mois de mai 1982. Comme il s'agissait d'une première année d'opération, la Société n'a autorisé la restauration que de 983 logements représentant une injection financière évaluée à 14,7 millions de dollars (voir tableau XXI). Par contre, dès la fin de 1982, les municipalités participantes traitaient des demandes d'aide financière qui touchaient environ 8 500 unités de logement dont le coût des travaux peut être estimé à 125 millions de dollars.

Enfin, la Société poursuit des pourparlers avec la Société canadienne d'hypothèques et de logement qui administre le programme d'aide à la remise en état des logements (PAREL) afin de voir désigner de nouvelles zones en milieu urbain où il serait utile que le programme soit mis en application.

(1) Zone où le programme d'aide à la remise en état des logements du gouvernement fédéral administré par la SCHL (Parel urbain) est en vigueur. Les bâtiments appartenant à des coopératives d'habitation locative et à des organismes sans but lucratif sont toutefois admissibles peu importe leur situation géographique.

Tableau XXI
Programme d'aide aux organismes communautaires et à la restauration
Programme Loginove
Dossiers autorisés en 1982

Dossiers	Nombre de projets	Nombre de logements	Coût total des projets $	Subvention Loginove $
En cours	406	894	13 451 686	6 373 754
Terminés	44	89	1 247 082	738 044
Total	**450**	**983**	**14 698 768**	**7 111 798**

2.3.2 Le programme d'aide aux coopératives d'habitation locative (Logipop)

Logipop est un programme de la Société d'habitation du Québec qui veut promouvoir l'habitation coopérative sous sa forme locative. Ce programme a essentiellement pour but d'aider financièrement et techniquement les groupes désireux d'élaborer et de mener à bonne fin un projet d'habitation coopérative.

Mis en oeuvre en août 1977, ce programme a été modifié en mai 1980 à la suite principalement des engagements pris par le gouvernement du Québec lors du sommet sur la coopération en février 1980.

Au cours de 1982, la Société a fait le point sur les différents aspects du programme. Elle s'apprête à proposer certaines modifications à ses modalités d'application dans le but d'harmoniser ce type d'intervention avec le programme d'aide à la restauration résidentielle (Loginove) afin d'en améliorer l'impact auprès des clientèles visées.

— Aide financière aux coop

La Société offre deux types d'aide financière aux coopératives: un fonds de démarrage de 500 $ afin de permettre au groupe de mener à bien la mise sur pied de la coopérative, et une subvention de capital pouvant atteindre 3 000 $ par logement dans le but d'aider à la réalisation d'un ensemble d'habitation coopératif.

En 1982, 175 coopératives ont présenté des projets d'habitation totalisant 2 660 logements et ont reçu 84 500 $ en subvention de démarrage. Ceci représente une augmentation des déboursés de 6% par rapport à 1981 et de 43% si l'on compare les années 1980,1981 et 1982 aux trois premières années du programme. La Société a pris aussi des engagements de 87 500 $ à ce chapitre (voir tableau XXII).

En ce qui concerne la subvention de capital, les engagements de la Société ont été de 4 305 000 $ en 1982. De plus, la Société a déboursé 3 653 907 $ à ce chapitre, ce qui a permis aux coopératives concernées de mettre 1 661 nouveaux logements à la disposition de leurs membres. Le nombre des logements ainsi réalisés est inférieur de 41 par rapport à 1981 mais le cumul des trois dernières années avec ses 4 707 logements représente 80% des logements coopératifs subventionnés depuis la mise en oeuvre du programme (voir tableau XXII).

Quant aux logements réalisés, le tableau XXIII permet de constater que 53,3% de ceux-ci, soit 3 150, se situent dans la catégorie : « Restauration », alors que 22,5% apparaissent sous la rubrique : « Construction », soit 1 330 logements.

— Aide technique
(les groupes de ressources techniques)

La Société d'habitation du Québec a favorisé la naissance dans la plupart des régions du Québec de groupes de ressources techniques. Ces organismes sans but lucratif à qui la Société accorde des subventions de fonctionnement pouvant atteindre 50 000 $ par année ont pour mandat de promouvoir la formation de coopératives d'habitation et la réalisation de logements. Pour ce faire, ils apportent aux coopératives tout le support technique et l'information nécessaires à la bonne réalisation de leurs projets.

Tableau XXII
Programme d'aide aux organismes communautaires et à la restauration
Coopératives d'habitation locative (Logipop)
Subvention de démarrage et subventions de capital versées jusqu'au 31 décembre 1982

Subvention de démarrage				
Année	Coopératives	Potentiel de logements	Engagements financiers	Subventions versées
Cumulatif au 1978-12-31	113	1 901	56 246 $	53 246 $
1979	124	1 939	61 791 $	46 790 $
1980	127	2 622	63 288 $	68 788 $
1981	159	1 769	72 064 $	79 064 $
1982	175	2 660	87 500 $	84 500 $
Total	**698**	**10 891**	**340 889 $**	**332 388 $**

Tableau XXII (suite)
Programme d'aide aux organismes communautaires et à la restauration
Coopératives d'habitation locative (Logipop)
Subvention de démarrage et subventions de capital versées jusqu'au 31 décembre 1982

	Subventions de capital			
Année	Coopératives	Logements réalisés	Engagements financiers	Subventions versées
Cumulatif au 1978-12-31	35	636	954 000 $	579 000 $
1979	32	563	844 500 $	660 625 $
1980	67	1 344	3 721 500 $	1 369 500 $
1981	98	1 702	4 065 000 $	5 504 223 $
1982	114	1 661	4 305 000 $	3 653 907 $
Total	**346**	**5 906**	**13 890 000 $**	**11 767 255 $**

Tableau XXIII
Programme d'aide aux organismes communautaires et à la restauration
Coopératives d'habitation locative (Logipop)
Évolution du nombre de logements réalisés selon le type de projets de 1978 à 1982

Cumulatif au	Restauration Pr./Log.	Recyclage Pr./Log.	Construction Pr./Log.	Emphytéose Pr./Log.	OSBL - Achat org.-p. Pr./Log.	Total Pr./Log.
31 décembre 1978	80/ 576	1/ 60				81/ 636
31 décembre 1979	129/ 856	2/139	6/ 204			137/1 199
31 décembre 1980	192/1 233	15/415	22/ 773	1/22	5/100	235/2 543
31 décembre 1981	293/2 178	23/648	30/ 901	1/22	18/496	365/4 245
31 décembre 1982	395/3 150	30/895	54/1 330	1/22	19/509	499/5 906

* OSBL: organisme sans but lucratif;
org.-p.: organisme public.

En 1982, la Société a déboursé 1 712 355 $ dans le cadre de mandats accordés à 33 groupes de ressources techniques (voir tableau XXIV).

Tableau XXIV
Programme d'aide aux organismes communautaires et à la restauration
Coopératives d'habitation locative (Logipop)
Groupes de ressources techniques:
subventions de fonctionnement de 1978 à 1982

Année	Nombre de groupes de ressources techniques	Subventions de fonctionnement: Engagements financiers	Subventions de fonctionnement: Subventions versées
Cumulatif au 1978-12-31	31	1 929 577 $	1 144 912 $
1979	34	1 420 468 $	1 288 204 $
1980	38	1 518 486 $	1 659 400 $
1981	38	1 965 912 $	1 690 009 $
1982	33	1 532 600 $	1 712 355 $
Total		**8 367 043 $**	**7 494 880 $**

2.3.3 Le programme d'amélioration des conditions de l'habitat

Le programme d'amélioration des conditions de l'habitat comprend trois volets: la rénovation urbaine, l'amélioration de quartier et le dégagement de terrains.

Les dernières ententes signées dans le cadre des programmes de rénovation urbaine remontent à 1971; par contre, quelques projets sont encore en oeuvre, surtout dans les grands centres urbains. On estime, sur la base des montants déboursés, que ces programmes étaient réalisés à 93% à la fin de 1982.

Le programme d'amélioration de quartier (PAQ) est devenu caduc au 31 mars 1978 ; 74% des travaux avaient été effectués à la fin de 1982.

Tout comme le PAQ, aucun nouveau programme de dégagement de terrain n'a pu être mis en oeuvre depuis 1978; par contre, l'état d'avancement des travaux par rapport aux subventions versées indique que 57% des travaux avaient été parachevés au 31 décembre 1982. Le tableau XXV montre les engagements financiers et les déboursés effectués en 1982 et depuis le début de la mise en oeuvre des programmes d'amélioration des conditions de l'habitat.

Tableau XXV
Programme d'aide aux organismes communautaires et à la restauration
Programme d'amélioration des conditions de l'habitat
Engagements financiers et déboursés effectués en 1982
et depuis la mise en oeuvre des programmes de rénovation urbaine,
d'amélioration de quartiers et de dégagement de terrains*

Programme	Projets/ Municipalités**	Coût estimatif (000 000 $)	Engagements financiers (000 000 $)				Déboursés (000 000 $)	
	Cumulatif	Cumulatif	Subventions 1982	Cumulatif	Prêts 1982	Cumulatif	1982	Cumulatif
Rénovation urbaine	37/31	152,9	4,12	100,8	0,02	31,0	6,92	94,5
Améliorations de quartiers	81/55	114,0	0,62	30,90	—	—	4,07	22,7
Dégagement de terrains	25/8	6,0	(0,05)	1,43	—	—	0,13	0,82
Total	**143/94**	**272,9**	**4,69**	**133,13**	**0,02**	**31,0**	**11,12**	**118,02**

* Programmes devenus en partie caducs en 1978.
** Plusieurs municipalités bénéficient de plus d'un programme.

Le programme de restauration résidentielle

Le programme de restauration résidentielle est mis en oeuvre conjointement avec les municipalités et s'applique généralement dans les zones désignées par les programmes de rénovation urbaine ou d'amélioration de quartiers. L'état d'avancement global du programme peut être évalué à 52% si l'on considère le cheminement de chacun des programmes en vigueur au 31 décembre 1982. À cette date, on estimait à 25 000 le nombre de logements restaurés. Le tableau XXVI donne les engagements financiers et les déboursés effectués depuis la mise en oeuvre de ce programme.

De 1968 à 1983, l'ensemble de ces programmes aura permis à la Société d'injecter 200 millions de dollars en subventions dans le cadre de l'amélioration des conditions de l'habitat. Le tableau XXVII donne le sommaire des engagements financiers et des déboursés de 1967 à 1982 pour le programme d'amélioration des conditions de l'habitat et de restauration résidentielle.

Tableau XXVI
Programme d'aide aux organismes communautaires et à la restauration
Programme de restauration résidentielle
Engagements financiers et déboursés effectués depuis la mise en oeuvre du programme

Année	Projets	Municipalités*	Coût estimatif des travaux (000 000 $)	Engagements financier (000 000 $		Déboursés (000 000 $)
				Subventions SHQ pour travaux de restauration	Subventions SHQ pour l'administration des projets	
Cumulatif au 1978-12-31	87	53	203,8	25,5	7,1	7,1
1979	22	11	75,4	9,4	4,2	6,2
1980	5	1	44,9	5,2	2,6	6,4
1981	6	2	44,3	5,5	2,5	8,1
1982	4	1	2,10	0,7	(0,4)	4,3
Total	**124**	**68**	**370,5**	**46,3**	**16,0**	**32,1**

* Certaines municipalités bénéficient de plus d'un projet.

Tableau XXVII
Programme d'aide aux organismes communautaires et à la restauration
Programme d'amélioration des conditions de l'habitat et de restauration résidentielle
Sommaire des engagements financiers et des déboursés de 1967 à 1982

Exercice financier	Coût estimatif des travaux (000 000 $)	Engagements financiers (000 000 $)		Déboursés (000 000 $)	
		Subventions	Prêts	Subventions	Prêts
1967-1968	7,0	5,5	—	0,1	—
1968-1969	9,0	6,3	2,8	2,9	—
1969-1970	48,0	34,7	10,9	4,3	1,6
1970-1971	40,0	26,2	9,1	13,9	2,8
1971-1972	30,0	19,2	5,7	9,8	3,4
1972-1973	33,0	11,1	1,7	16,3	4,2
1973-1974	16,0	2,6	—	11,2	3,8
1974 (9 mois)	17,0	3,2	—	5,0	2,4
1975	44,1	8,8	(0,2)*	7,6	2,1
1976	20,2	5,7	—	7,7	2,7
1977	101,3	18,0	(0,3)*	7,4**	0,9
1978	79,3	19,4	2,2*	10,9	1,6
1979	75,4	18,1	(0,6)*	13,0	0,6
1980	72,9	10,7	(0,2)*	12,1	1,1
1981	92,4	9,2	(0,1)	15,4	0,4
1982	3,9	4,99	0,1	15,4	2,9
Total	**689,5**	**203,69**	**31,0**	**153,0**	**30,5**

* Ajustement après conciliation avec les années antérieures.
** Chiffre révisé.

Chapitre 3
La situation financière

Au cours de l'année 1982, la Société a vu son actif augmenter de 132,6 millions de dollars pour atteindre 1,47 milliard, soit une croissance de 10% par rapport à l'exercice précédent.

La valeur des immeubles dont la Société est propriétaire est passée de 645,7 millions à 762,8 millions de dollars.

Les prêts représentent 41,0% de l'actif, soit un total de 604,2 millions qui se répartit comme suit: 558,2 millions en hypothèques, 18,5 millions en obligations, 13,3 millions en avances ainsi 14,2 millions en intérêts courus.

En contrepartie, au passif, les emprunts de la Société totalisent 1,41 milliard. Cette somme se répartit de la façon suivante: 1 216 millions en obligations, 104,1 millions sous forme d'avances progressives ou financement temporaire, 2,3 millions en hypothèques, et enfin 83,4 millions pour les intérêts courus.

Les sommes d'argent proviennent principalement de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (941,0 millions), du gouvernement du Québec (163,6 millions), ainsi que d'autres sources du secteur privé pour un montant de 298,6 millions.

Le coût des programmes administrés par la Société a atteint 201,7 millions comparativement à 160,1 millions pour l'exercice précédent, soit une augmentation de 26%. Le coût du programme d'habitation à loyer modique représente 67% de l'ensemble de ces coûts, soit un montant de 135,2 millions. Ce dernier programme a subi une augmentation de 25% par rapport à l'exercice précédent.

Le financement des différents programmes a été absorbé à 57% par le gouvernement du Québec pour un montant de 115,2 millions et à 43% par la Société canadienne d'hypothèques et de logement pour un montant de 86,5 millions.

Au 31 décembre 1982, l'excédent cumulatif de la Société est de 7,2 millions comparativement à 4,7 millions au 31 décembre 1981, soit une augmentation de 2,5 millions de dollars.

Tableau XXVIII
Prêts à l'habitation sous remboursement garantis par des créances hypothécaires ou autrement de 1969 à 1982

				Cumulatif		
Exercice financier	Nombre de prêts (solde)	Hypothèques $	Remboursement de capital $	Hypothèques $	Remboursement de capital $	Solde $
1969-1970	59(1)	43 021 690	19 202	43 021 690	19 202	43 002 488
1970-1971	91(237)	85 289 752	161 133	128 311 442	180 335	128 131 107
1971-1972	81(5)	83 370 615	411 322 374 903(1)	211 682 057	966 560	210 715 497
1972-1973	40(7)	49 397 657	560 431 1 172 389(2)	261 079 714	2 699 380	258 380 334
1973-1974	42	55 689 330	735 024 6 269 181(3)	316 769 044	9 703 585	307 065 459
1974 (9 mois)	40(4)	38 753 739	689 242	355 522 783	10 392 827	345 129 956
1975 (12 mois)	64(4)	64 123 305	1 152 383	419 646 088	11 545 210	408 100 878
1976	39	36 971 986	1 237 607	456 618 074	12 782 817	443 835 257
1977	72(4567)	45 249 228	1 459 482	501 867 302	14 242 299	487 625 003
1978	9	18 323 100	1 546 131 10 981 802(4)	520 190 402	26 770 232	493 420 170
1979	21	40 076 071	1 785 498 697 521(5)	560 266 473	29 253 251	531 013 222
1980	16	33 421 470	2 047 378 212 686(6)	593 687 943	31 513 315	562 174 628
1981	2	2 320 648	1 753 960 3 194 759(7)	596 008 591	36 462 034	559 546 557
1982	0	82 258	2 151 680 941 708(8)	596 090 849	39 555 422	556 535 427
Total		**596 090 849**	**39 555 422**			

1. Un prêt remboursé par anticipation en 1971-1972 — Institut des sciences commerciales — (Bromont)
2. Un prêt rappelé par la Société d'habitation du Québec en 1972-1973 — Coop Orsainville — (Charlesbourg)
3. Deux prêts rappelés par la Société d'habitation du Québec en 1973-1974 — Coop Place St-Martin (Laval) et Coop Gentilly (Longueuil).
4. 46 prêts ont été rappelés par la Société d'habitation du Québec en 1978 — Jardins Claire-Fontaine (Montréal) Manoir Roger Bernard (Pierrefonds), Pentecostal Benevolent (Montréal), Bienville (Longueuil) et 42 prêts sur 88 du projet Val Martin. Le remboursement de capital a été diminué de l'ordre de 10 981 801,70 $.
5. Un prêt rappelé par la Société d'habitation du Québec en 1979 — Coop Thibault (Sherbrooke) et deux prêts remboursés par anticipation du projet Val Martin. Soit un remboursement total en capital de 697 520,82 $.
6. Trois prêts rappelés par la Société d'habitation du Québec en 1980 et sept prêts remboursés par anticipation, tous reliés au projet Val Martin.
7. Cinq prêts rappelés par la Société d'habitation du Québec en 1981 — Institut Doréa (Huntingdon), Coop Durocher (Montréal), trois prêts du projet Val Martin et 23 prêts remboursés par anticipation dont 22 du projet Val Martin.
8. Deux prêts ont été rappelés par la Société d'habitation du Québec en 1982 — Manoir de la Montagne, projets 2 et 3 — et deux prêts du projet Val Martin ont été remboursés par anticipation.

* Le montant indiqué en note aux états financiers tient compte, en plus des hypothèques montrées ci-haut, des versements échus.

Index des tableaux

Tableau I:	Organigramme de la Société.
Tableau II:	Ressources humaines.
Tableau III:	Organigramme de la Direction générale du financement et de l'administration.
Tableau IV:	Organigramme de la Direction générale du bâtiment.
Tableau V:	Organigramme de la Direction générale de la gestion des programmes.
Tableau VI:	Évolution des interventions de la SHQ depuis 1978.
Tableau VII:	Programme d'habitation à loyer modique. Sommaire des mises en chantier et des parachèvements de 1978 à 1982.
Tableau VIII:	Ensemble des programmes d'habitation à loyer modique. Sommaire des engagements financiers de 1968 à 1982.
Tableau IX:	Programme d'habitation à loyer modique. Sommaire des engagements financiers de 1968 à 1982.
Tableau X:	Programme d'habitation à loyer modique. Édifices vacants offerts à la Société pour fins de recyclage.
Tableau XI:	Programme d'habitation à loyer modique. Habitation nordique
Tableau XII:	Les habitations à loyer modique. Évolution du parc HLM et du nombre d'OMH de 1978 à 1982.
Tableau XIII:	Les habitations à loyer modique. Déficit d'exploitation 1982 et contributions de chacun des gouvernements impliqués en 1982.
Tableau XIV:	Les habitations à loyer modique. Évolution des coûts mensuels d'un logement à loyer modique de 1978 à 1982, selon les prévisions budgétaires des OMH.
Tableau XV:	Les habitations à loyer modique. Évolution des revenus mensuels d'un logement à loyer modique de 1978 à 1982, selon les prévisions budgétaires des OMH.
Tableaux XVI:	Programme d'aide aux personnes. Programme d'aide à l'accession à la propriété résidentielle. Types de propriétés subventionnées et répartition des montants de subvention.
Tableau XVII:	Programme d'aide aux personnes. Programme d'allocation-logement en faveur des personnes âgées (Logirente). Répartition par type de clientèle pour 1981-1982.
Tableau XVIII:	Programme d'aide aux personnes. Programme de supplément au loyer. Répartition de la clientèle par catégorie et par type d'organisme au 31 décembre 1982.
Tableau XIX:	Programme d'aide aux personnes. Programme de supplément au loyer. Nombre d'organismes et de logements subventionnés de 1978 à 1982.
Tableau XX:	Programme d'aide aux personnes. Application de la Loi de l'habitation familiale de 1978 à 1982.
Tableau XXI:	Programme d'aide aux organismes communautaires et à la restauration. Programme Loginove. Dossiers autorisés en 1982.
Tableau XXII:	Programme d'aide aux organismes communautaires et à la restauration. Coopératives d'habitation locative (Logipop). Subvention de démarrage et subventions de capital versées de 1978 à 1982.
Tableau XXIII:	Programme d'aide aux organismes communautaires et à la restauration. Coopératives d'habitation locative (Logipop). Évolution du nombre de logements réalisés selon le type de projets de 1978 à 1982.
Tableau XXIV:	Programme d'aide aux organismes communautaires et à la restauration. Coopératives d'habitation locative (Logipop). Groupes de ressources techniques : subventions de fonctionnement de 1978 à 1982.

Tableau XXV: Programme d'aide aux organismes communautaires et à la restauration. Programme d'amélioration des conditions de l'habitat. Engagements financiers et déboursés effectués en 1982 et depuis la mise en oeuvre des programmes de rénovation urbaine, d'amélioration de quartiers et de dégagement de terrain.

Tableau XXVI: Programme d'aide aux organismes communautaires et à la restauration. Programme de restauration résidentielle. Engagements financiers et déboursés effectués depuis la mise en oeuvre du programme.

Tableau XXVII: Programme d'aide aux organismes communautaires et à la restauration. Programme d'amélioration des conditions de l'habitat et de restauration résidentielle. Sommaire des engagements financiers et des déboursés de 1967 à 1982.

Tableau XXVIII: Prêts à l'habitation sous remboursement garantis par des créances hypothécaires ou autrement de 1969 à 1982.

Index des graphiques

Graphique 1: Programme d'habitation à loyer modique. Logements mis en chantier et parachevés de 1978 à 1982.

Graphique 2: Programme d'habitation à loyer modique. Sommaire des investissements de 1968 à 1982.

Graphique 3: Programme d'habitation à loyer modique. Évolution du parc de logements à loyer modique construits et achetés par la Société de 1978 à 1982.

Société d'habitation du Québec

États financiers
de l'exercice terminé
le 31 décembre 1982

Rapport du vérificateur

J'ai vérifié le bilan de la Société d'habitation du Québec au 31 décembre 1982 ainsi que l'état de l'excédent, l'état des résultats, l'état des activités financières et l'état du fonds d'assurance des sinistres de l'exercice terminé à cette date. Ma vérification a été effectuée conformément aux normes de vérification généralement reconnues, et a comporté par conséquent les sondages et autres procédés que j'ai jugés nécessaires dans les circonstances.

À mon avis, ces états financiers présentent fidèlement la situation financière de la Société au 31 décembre 1982 ainsi que les résultats de ses opérations de l'exercice terminé à cette date selon les principes comptables généralement reconnus, appliqués de la même manière qu'au cours de l'exercice précédent, après répercussion rétroactive du changement concernant la comptabilisation du coût du programme d'habitation à loyer modique dont il est question à la note 3.

Le vérificateur général du Québec,
Rhéal Chatelain, c.a.

Québec, le 7 juillet 1983

Société d'habitation du Québec
(L.R.Q., c. S-8)
Bilan
au 31 décembre 1982
(en milliers de dollars)

	1982	1981 (note 3)
Actif		
Prêts et avances (note 4)	604 203	605 172
Immeubles d'habitation (note 5)	762 836	645 652
Créances		
Société canadienne d'hypothèques et de logement	95 163	76 453
Autres	8 817	13 080
Encaisse	1 956	-
	1 472 975	1 340 357
Passif		
Emprunts (note 6)	1 403 181	1 300 543
Créditeurs (note 7)	59 943	32 907
Fonds d'assurance des sinistres	2 607	2 097
Chèques en circulation moins encaisse	-	136
	1 465 731	1 335 683
Excédent	7 244	4 674
	1 472 975	**1 340 357**

Pour la Société
Bernard Angers, président
Jean-Luc Lesage, secrétaire

Société d'habitation du Québec
Excédent
de l'exercice terminé le 31 décembre 1982
(en milliers de dollars)

	1982	1981
Solde au début	4 674	1 952
Excédent de l'exercice	4 619	6 804
Contribution de la Société canadienne d'hypothèques et de logement aux frais d'administration des exercices antérieurs	-	5 583
	9 293	**14 339**
Virement au Fonds consolidé du revenu du gouvernement du Québec (note 8)	2 049	9 665
Solde à la fin	**7 244**	**4 674**

Société d'habitation du Québec
Résultats
de l'exercice terminé le 31 décembre 1982
(en milliers de dollars)

	1982	1981 (note 3)
Revenus		
Financement des programmes (note 9)		
Gouvernement du Québec	115 185	100 226
Société canadienne d'hypothèques et de logement	86 487	59 886
	201 672	**160 112**
Recouvrement - service de la dette imputé au programme d'habitation à loyer modique	81 849	63 367
Intérêts sur prêts et avances	48 368	50 302
	331 889	**273 781**
Dépenses		
Coût des programmes (note 9)	186 907	147 601
Frais d'administration (note 10)	14 765	12 511
	201 672	**160 112**
Intérêts sur emprunts	125 598	106 865
	327 270	**266 977**
Excédent de l'exercice	**4 619**	**6 804**

Société d'habitation du Québec
Activités financières
de l'exercice terminé le 31 décembre 1982
(en milliers de dollars)

	1982	1981 (note 3)
Provenance des ressources financières		
Excédent de l'exercice	4 619	6 804
Amortissement des immeubles d'habitation	680	263
Fonds générés par les opérations	5 299	7 067
Nouveaux emprunts	859 071	846 591
Contribution de la Société canadienne d'hypothèques et de logement aux frais d'administration des exercices antérieurs	-	5 583
Encaissements sur prêts et avances	4 427	9 551
Dispositions d'immeubles d'habitation	533	-
Diminution (augmentation) des intérêts courus sur prêts et avances	603	(5 426)
Augmentation des sommes dues au fonds d'assurance des sinistres	510	1 019
Augmentation (diminution) des créditeurs	27036	(20 099)
Augmentation (diminution) des intérêts courus sur emprunts	1 991	(1 575)
	899 470	**842 711**

Utilisation des ressources financières		
Nouveaux investissements		
Prêts et avances	5 082	2 967
Immeubles d'habitation	117 376	109 589
Acquisition de propriétés sous financement de la Société		
Immeubles d'habitation	1 021	4 011
Prêts et avances	(1 021)	(3 594)
Intérêts courus sur prêts et avances	-	(417)
Remboursements d'emprunts	758 424	697 920
Virement au Fonds consolidé du revenu du gouvernement du Québec	2 049	9 665
Augmentation de l'encaisse	2 092	7
Augmentation des créances	14 447	22 563
	899 470	**842 711**

Société d'habitation du Québec
Fonds d'assurance des sinistres
de l'exercice terminé le 31 décembre 1982
(en milliers de dollars)

	1982	1981
Bilan au 31 décembre		
Actif		
Encaisse	14	13
Créances		
Société d'habitation du Québec	2 607	2 097
Organismes participants	242	137
Autres	19	-
	2 882	**2 247**
Passif		
Réclamations en voie de règlement	184	109
Solde du fonds	**2 698**	**2 138**
	2 882	**2 247**
Évolution du fonds au cours de l'exercice terminé le 31 décembre		
Revenus		
Primes	575	738
Intérêts	385	342
	960	1 080
Réclamations	400	120
Excédent de l'exercice	**560**	**960**
Solde du fonds au début	**2 138**	**1 178**
Solde du fonds à la fin	**2 698**	**2 138**

Société d'habitation du Québec
Notes complémentaires
31 décembre 1982
(en milliers de dollars)

1. Constitution et objet

La Société d'habitation du Québec, corporation constituée par loi spéciale, a pour objet de favoriser la rénovation du territoire des municipalités du Québec, de faciliter l'accession des citoyens du Québec à la propriété immobilière et de mettre à leur disposition des logements à loyer modique.

De plus, la Société administre un fonds d'assurance depuis 1979 pour couvrir les pertes lors de sinistres à ses immeubles d'habitation et à ceux des offices municipaux d'habitation. Les pertes individuelles excédant 500 milliers de dollars ne sont pas couvertes par ce fonds d'assurance et sont partageables en parts égales entre la Société canadienne d'hypothèques et de logement et la Société d'habitation du Québec conformément aux accords directeurs intervenus entre ces organismes.

2. Conventions comptables

Les états financiers de la Société ont été préparés par la direction selon les principes comptables généralement reconnus. Les modalités d'application de certaines conventions comptables sont exposées ci-dessous:

a) Immeubles d'habitation

i. Les immeubles d'habitation de la Société sont inscrits au coût.

Dans le cas des propriétés acquises par défaut de paiement, leur coût est comptabilisé au montant du solde du prêt plus les intérêts courus jusqu'à la date de dation en paiement et les déboursés effectués lors de la prise de possession.

Pour les projets de constructions d'immeubles d'habitation de la Société, des intérêts ainsi que des frais d'administration sont ajoutés aux autres coûts encourus jusqu'à la date du début de l'exploitation.

ii. L'amortissement des immeubles d'habitation est inscrit selon les modalités de remboursement du principal des emprunts contractés à l'égard de ces immeubles, généralement sur une période de 35 à 50 ans. Cette charge annuelle comprend l'amortissement du coût des terrains, des bâtisses et des équipements. Aucun amortissement n'est pris relativement aux immeubles d'habitation tant que les emprunts afférents n'ont pas été mis sous remboursement.

b) Prêts à l'habitation

Aucune provision pour non-remboursement n'est inscrite relativement aux intérêts sur les prêts à l'habitation dont les remboursements sont en arrérages puisque ces intérêts sont comptabilisés au coût des propriétés, s'il y a acquisition par défaut de paiement.

c) Financement des programmes

Les participations du gouvernement du Québec et de la Société canadienne d'hypothèques et de logement au financement des programmes sont inscrites aux livres en autant que les coûts afférents à ces programmes y sont aussi comptabilisés. La participation du gouvernement du Québec représente sa participation brute au coût des programmes de la Société, moins la partie recouvrable de la Société canadienne d'hypothèques et de logement en vertu d'ententes.

d) Recouvrement - service de la dette imputé au programme d'habitation à loyer modique

Le service de la dette que la Société doit assumer en vertu des emprunts contractés pour le financement de ses immeubles d'habitation dont la gérance est confiée à des mandataires, est généralement récupéré à même les subventions versées à ces mandataires, en l'occurrence les offices municipaux d'habitation du Québec, les municipalités nordiques et la Société de gestion immobilière SHQ.

e) Coût du programme d'habitation à loyer modique

Le coût du programme d'habitation à loyer modique est établi à partir des budgets produits par les organismes concernés et approuvés par la Société ou, le cas échéant, à partir des budgets préparés et approuvés par la Société.

Ce coût comprend également des modifications se rapportant aux exercices antérieurs à la suite de l'analyse et de l'approbation par la Société des états financiers vérifiés de ces organismes.

f) Frais d'administration

Les sommes requises pour les frais d'administration sont prises à même les deniers accordés annuellement à cette fin par le Parlement; en vertu de la Loi nationale sur l'habitation, la Société canadienne d'hypothèques et de logement contribue en partie à ces frais. Les acquisitions de matériel et d'équipement sont impu-

tées aux dépenses conformément aux conventions comptables du gouvernement.

Le coût des avantages sociaux accordés aux employés de la Société et celui des services de soutien tels que le service téléphonique, l'allocation d'espaces, les services d'informatique, etc. défrayés à même les crédits de différents ministères ne sont pas rapportés à l'état des résultats.

3. Modification aux conventions comptables

Coût du programme d'habitation à loyer modique

Le coût du programme d'habitation à loyer modique est établi à partir des budgets produits par les organismes concernés et approuvés par la Société ou, le cas échéant, à partir des budgets préparés et approuvés par la Société.

Antérieurement, celui-ci était établi pour les immeubles d'habitation sous gestion des offices municipaux, ceux sous gestion des municipalités nordiques ainsi que ceux administrés directement par la Société à partir des états de revenus et dépenses produits par ces organismes et par la Société.

Ce changement a eu pour effet pour l'exercice 1982 d'augmenter les revenus de 81,8 millions de dollars lesquels sont inscrits sous la rubrique « Recouvrement - service de la dette imputé au programme d'habitation à loyer modique » et d'augmenter les intérêts sur emprunts de 81,2 millions.

Les chiffres comparatifs de 1981 ont été redressés pour tenir compte de ce changement et ils ont été reclassés suite à la nouvelle présentation des états financiers adoptés par la Société en 1982.

4. Prêts et avances

	1982	1981
Prêts hypothécaires - 6 7/8% à 15 1/8% remboursables par mensualités ou annuités	547 690	552 144
Prêts sans garantie hypothécaire - 6 7/8% à 7 7/8% remboursables par mensualités	10 507	10 579
Obligations - 6 7/8% à 9 5/8% remboursables par annuités	18 539	16 909
Avances	13 296	10 766
Intérêts courus	14 171	14 774
	604 203	605 172

5. Immeubles d'habitation

	1982			1981
	Coût	Amortissement accumulé	Coût amorti	Coût amorti
Immeubles d'habitation parachevés	640 939	586	640 353	526 476
Immeubles d'habitation en construction	72 108	-	72 108	72 734
Propriétés acquises	51 595	1 220	50 375	46 442
	764 642	1 806	762 836	645 652

6. *Emprunts*

	1982	1981
Gouvernement du Québec		
Obligations - 6 7/8% à 17% remboursables par versements annuels et semi-annuels sur des périodes n'excédant pas 50 ans et rachetables par anticipation	134 161	114 064
Avances	14 570	30 179
Intérêts courus	14 833	16 149
	163 564	**160 392**
Société canadienne d'hypothèques et de logement		
Obligations - 6 7/8% à 11% remboursables par versements annuels et semi-annuels sur des périodes n'excédant pas 50 ans et rachetables par anticipation	876 869	809 897
Emprunts hypothécaires - 3 1/2% à 7 7/8% remboursables par versements mensuels sur des périodes n'excédant pas 50 ans	2 284	1 677
Avances	9 863	70 574
Intérêts courus	52 018	57 197
	941 034	**939 345**
Autres		
Obligations - 14 1/2% à 16 1/2% remboursables de 1984 à 1988 et garanties par la Société canadienne d'hypothèques et de logement	204 929	90 000
Financement temporaire - institutions financières	77 094	102 732
Intérêts courus	16 560	8 074
	298 583	200 806
	1 403 181	**1 300 543**

Le montant des versements en capital à effectuer au cours des cinq prochains exercices sur les obligations et les emprunts hypothécaires se détaille comme suit:

1983 —	5 368
1984 —	5 746
1985 —	6 251
1986 —	6 573
1987 —	6 695

7. *Créditeurs*

	1982	1981
Gouvernement du Québec	37 944	5 112
Entrepreneurs et fournisseurs	10 046	11 621
Offices municipaux, municipalités et autres organismes	8 608	10 415
Retenues de garantie sur contrats de construction	3 345	5 759
	59 943	**32 907**

8. *Virement au fonds consolidé du revenu du gouvernement du Québec*

La Société a approuvé, par voie de résolution, la remise de revenus de 2,049 milliers de dollars au gouvernement du Québec. Ces revenus sont constitués principalement des contributions de la Société canadienne d'hypothèques et de logement au financement du programme d'habitation à loyer modique.

9. Coût et financement des programmes administrés par la Société

	1982			1981		
		Financement			Financement	
Programmes	**Coûts**	**Gouvernement du Québec**	**S.C.H.L. ***	**Coûts**	**Gouvernement du Québec**	**S.C.H.L. ***
Habitation à loyer modique						
Subventions à l'exploitation des immeubles des offices municipaux d'habitation	42 250	17 502	24 748	37 189	20 282	16 907
Subventions à l'exploitation des immeubles d'habitation de la Société gérés par ses mandataires	92 867	38 069	54 798	72 753	33 064	39 689
	135 117	**55 571**	**79 546**	**109 942**	**53 346**	**56 596**
Aide aux personnes						
Aide à l'accession à la propriété résidentielle	12 193	12 193	-	-	-	-
Allocation - logement en faveur des personnes âgées	8 615	8 615	-	8 787	8 787	-
Supplément au loyer	5 787	4 592	1 195	5 276	2 956	2 320
Loi sur l'habitation familiale	2 620	2 620	-	3 216	3 216	-
Relogement temporaire des victimes de la mousse d'urée formaldéhyde	198	198	-	-	-	-
	29 413	**28 218**	**1 195**	**17 279**	**14 959**	**2 320**
Aide aux organismes communautaires et à la restauration						
Aide aux coopératives d'habitation locative	6 565	6 565	-	6 219	6 219	-
Rénovation de territoires des municipalités	10 718	6 568	4 150	6 741	6 972	(231)
Restauration des édifices résidentiels	4 879	4 879	-	7 420	7 420	-
Aide à la restauration résidentielle	215	215	-	-	-	-
	22 377	**18 227**	**4 150**	**20 380**	**20 611**	**(231)**
Coût des programmes	186 907	102 016	84 891	147 601	88 916	58 685
Frais d'administration (note 10)	14 765	13 169	1 596	12 511	11 310	1 201
		115 185	**86 487**		**100 226**	**59 886**
Coût total des programmes	201 672	201 672		160 112	160 112	

* Société canadienne d'hypothèques et de logement.

10. Frais d'administration

	1982	1981
Traitements et autres rémunérations	12 595	11 294
Services de transport et de communication	855	754
Service professionnels, administratifs et autres	858	619
Loyers	175	125
Fournitures et approvisionnements	367	194
Matériel et équipement	90	36
Autres dépenses	564	12
	15 504	13 034
Moins: Frais imputés au coût de construction des immeubles d'habitation	460	523
Frais d'administration imputés à la Société de gestion immobilière SHQ	279	—
	14 765	**12 511**

11. Société de gestion immobilière SHQ

Depuis le 1er janvier 1982, la Société d'habitation du Québec a confié à la Société de gestion immobilière SHQ le mandat d'administrer certains de ses immeubles. Le budget d'exploitation alloué à ce mandataire pour le présent exercice financier se chiffre à 3,2 millions de dollars. Le financement est assuré par la Société canadienne d'hypothèques et de logement pour un montant de 1,7 millions et par le gouvernement du Québec pour un montant de 1,5 millions. Ces données financières sont incluses à l'état des résultats de la Société d'habitation du Québec.

12. Engagements

Les engagements de la Société envers les entrepreneurs pour les travaux à effectuer sur des projets en cours s'élevaient à 35,7 millions de dollars au 31 décembre 1982 (1982: 50,5 millions).